

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

הנכס נוצר ע"י שטר: 15217/1994 מיום: 12/09/1994 סוג שטר: צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

חשבונית	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	7,910.00	77	מוסכם	15217/1994	10781/94
הערות: מבנה 1: רח' דוד יעקב קמזון 5,3,1. מבנה 2: רח' דוד יעקב קמזון 11,9,7. מבנה 3: רח' דוד יעקב קמזון 15,13. מבנה 4: רח' דוד יעקב קמזון 19,17. מבנה 5: רח' דוד יעקב קמזון 23,21.					

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ובזכות חניה חופשית לכלי רכב.
לטובת	30714	גוש שומה 58
15217/1994/1000		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
51.20	קרקע	א	1	5/538

בעלויות

מכר	סימון רזוליה	ת.ז.	011506987	בשלמות	11353/2010/1
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	קרקע	א	1	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל	בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--------	------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.00	ראשונה	א	1	6/538

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	דויטש יפה בת שבע	ת.ז.	302800461	בשלמות	3714/2020/1
------------------	------------------	------	-----------	--------	-------------

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

משכנתאות

3714/2020/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: שניה

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
82.10	ראשונה	א	1	8/538

בעלויות

15217/1994	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

29615/2015/1	בשלמות	013840145	ת.ז.	הולשטיין מרים	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2029	תאריך סיום:	רמה: ראשית

משכנתאות

29615/2015/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	שניה	א	1	6/538

בעלויות

15217/1994	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
82.70	שניה	א	1	8/538

בעלויות

20294/2005/1	1 / 2	017334301	ת.ז.	לוי-חרדון מישל	מכר
20294/2005/1	1 / 2	034094920	ת.ז.	לוי-חרדון יאיר	מכר

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225	בשלמות	20294/2005/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
51.20	קרקע	ב	1	5/538

בעלויות

מכר	זלזניק אברהם אליעזר מרדכי	ת.ז.	066466020	1 / 2	5189/2007/1
מכר	זלזניק חיה מלכה	ת.ז.	300125192	1 / 2	5189/2007/1

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				33197/2019/1
------------------------------	------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	קרקע	ב	1	6/538

בעלויות

מכר	פרץ יוסף	ת.ז.	033404450	1 / 2	11247/2006/1
מכר	פרץ שרה	ת.ז.	031493612	1 / 2	11247/2006/1

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				3437/2012/1
------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	-------------

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.00	ראשונה	ב	1	6/538

בעלויות

מכר	אטינגר ברוך מרדכי	ת.ז.	066666819	1 / 2	632/2017/5
מכר	אטינגר חיה רבקה	ת.ז.	021974274	1 / 2	632/2017/5

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	16498/2010/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				632/2017/6
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.00	ראשונה	ב	1	6/538

בעלויות

מכר	מטלון אילן	ת.ז.	066686924	1 / 2	18055/2007/1
מכר	מטלון חנה	ת.ז.	038009163	1 / 2	18055/2007/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225	בשלמות	21534/2010/1
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	6079/2014/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	שניה	ב	1	6/538

בעלויות

מכר	חאי יהודית	ת.ז.	058455965	1 / 2	26986/2007/1
מכר	חאי שמעון	ת.ז.	071731244	1 / 2	26986/2007/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	26986/2007/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	26986/2007/3
דרגה:	שניה				

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	שניה	ב	1	6/538

בעלויות

מכר	יצחקי שלמה	ת.ז.	5096140	בשלמות	667/2006/1
-----	------------	------	---------	--------	------------

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
51.20	ראשונה	ג	1	5/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל			בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--	--------	------------

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	ראשונה	ג	1	6/538

בעלויות

מכר	ישועה יחיאל	ת.ז.	041592338	1 / 2	16057/2010/1
מכר	ישועה צפורה	ת.ז.	003175510	1 / 2	16057/2010/1

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				29760/2014/1
------------------------------	------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.00	שניה	ג	1	6/538

בעלויות

מכר	שמאי נופיה	ת.ז.	031505183	בשלמות	14968/2017/1
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------	------	-------------------

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

62.00	שניה	ג	1	6/538
-------	------	---	---	-------

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	טורן אלי	ת.ז.	039992821	1 / 2	10406/2011/1
תיקון טעות סופר בחוכר	טורן לבנה	ת.ז.	032543225	1 / 2	14744/2011/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2030	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	10406/2011/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	טורן עזרא	ת.ז.	014910046		14744/2011/2
	טורן שרה	ת.ז.	014626311		
הערות:	בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה				

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	שלישית	ג	1	6/538

בעלויות

מכר	ינון (יוניאן) דוד	ת.ז.	064942246	1 / 2	18850/2009/1
מכר	ינון (יוניאן) רחל	ת.ז.	058365271	1 / 2	18850/2009/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	25708/2009/1
דרגה:	שניה				

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	2011/2017/1
דרגה:	שלישית				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				10383/2008/1
------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	--------------

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	שלישית	ג	1	6/538

בעלויות

מכר	גשרון ירמיהו גונאר	ת.ז.	011451150	1 / 2	20840/2006/1
מכר	גשרון חביבה ליליאן	ת.ז.	042622662	1 / 2	20840/2006/1

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.80	קרקע	א	2	7/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל			בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--	--------	------------

חכירות

העברת שכירות ללא תמורה	אריאל משה	ת.ז.	7699104	1 / 3	7891/1996
העברת שכירות ללא תמורה	אריאל מרדכי	ת.ז.	5866685	1 / 3	7891/1996
העברת שכירות ללא תמורה	אריאל אריה	ת.ז.	2207702	1 / 3	7891/1996
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2029	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	קרקע	א	2	6/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל			בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	יוסף הילדה	ת.ז.	070471743	1 / 2	9207/2008/1
העברת שכירות	יוסף משה	ת.ז.	044749414	1 / 2	9207/2008/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2030	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בית מניב מימון בע"מ	חברה	513439885	בשלמות	330/2010/1
דרגה:	ראשונה				

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
79.70	ראשונה	א	2	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
64.40	ראשונה	א	2	6/538

בעלויות

מכר	קליין צפורה	ת.ז.	000025080	בשלמות	5631/2017/1
-----	-------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שניה	א	2	8/538

בעלויות

מכר	יעיש צבי	ת.ז.	035793223	1 / 2	10774/2011/1
מכר	יעיש אורית	ת.ז.	052787439	1 / 2	10774/2011/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	10774/2011/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
64.10	שניה	א	2	6/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

תת חלקה 25

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.80	קרקע	ב	2	7/538

בעלויות

מכר ללא תמורה	שולם אסף	ת.ז.	038080925	1 / 2	20195/2014/23
מכר ללא תמורה	שולם אורית	ת.ז.	300227691	1 / 2	20195/2014/23

משכנתאות

משכנתה	בנק אגוד לישראל בע"מ	חברה	520018649	בשלמות	27789/2009/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20195/2014/24
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
57.00	קרקע	ב	2	6/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל			בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--	--------	------------

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	ראשונה	ב	2	8/538

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	דובין שרה	ת.ז.	200292043	בשלמות	8511/2015/1
------------------	-----------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	8511/2015/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------	------	-------------------

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

80.30	ראשונה	ב	2	8/538
-------	--------	---	---	-------

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

חכירות

שכירות	רזו שלום	ת.ז.	0-46662334	1 / 2	16349/1995
שכירות	רזו זהבה	ת.ז.	0-53351623	1 / 2	16349/1995
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2030	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
79.70	שניה	ב	2	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
79.70	שניה	ב	2	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

חכירות

שכירות	פלדמן דליה קטיצה	ת.ז.	053348405	בשלמות	3303/1996
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2030	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	כלל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520024647	בשלמות	15228/2002/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שלישית	ב	2	8/538

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

בעלויות

15217/1994	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שלישית	ב	2	8/538

בעלויות

מכר	קנוף טוביה	ת.ז.	200101335	1 / 2	875/2012/1
מכר	קנוף ברטל	ת.ז.	037962891	1 / 2	875/2012/1

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	חברה	520022856	בשלמות	875/2012/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				22605/2011/2
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 33

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.10	קרקע	ג	2	7/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל			בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	סנדו בועז	ת.ז.	074671710	בשלמות	9375/2017/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2030	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 34

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
57.00	קרקע	ג	2	6/538

בעלויות

מכר	קצב צפורה	ת.ז.	203149158	1 / 2	25302/2015/1
-----	-----------	------	-----------	-------	--------------

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

מכר	קצב שמואל אליהו	ת.ז.	204642938	1 / 2	25302/2015/1
-----	-----------------	------	-----------	-------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	25302/2015/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 35

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
82.70	ראשונה	ג	2	8/538

בעלויות

מכר ללא תמורה	יחזקאל דרור	ת.ז.	024033318	1 / 2	20195/2014/26
מכר ללא תמורה	יחזקאל דפנה	ת.ז.	032922031	1 / 2	20195/2014/26

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	22243/2010/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20195/2014/27
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 36

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	ראשונה	ג	2	8/538

בעלויות

מכר	ביטון יעקב אליהו	ת.ז.	304701071	בשלמות	5726/2010/1
-----	------------------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	5726/2010/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 37

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------	------	-------------------

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

8/538	2		ג	שניה	83.70
-------	---	--	---	------	-------

בעלויות

22916/2009/1	1 / 2	015379159	ת.ז.	חזן דוד	מכר
22916/2009/1	1 / 2	015379092	ת.ז.	חזן מוניק	מכר

תת חלקה 38

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
79.70	שניה	ג	2	8/538

בעלויות

15217/1994	בשלמות			רישום בית משותף	מדינת ישראל
------------	--------	--	--	-----------------	-------------

חכירות

17862/1995/1	1 / 2	011648649	ת.ז.	פורמן לאומר	שכירות
17862/1995/1	1 / 2	011648656	ת.ז.	פורמן נינאל	שכירות
בשלמות		חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	תאריך סיום: 31/03/2030	רמזה: ראשית

תת חלקה 39

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שלישית	ג	2	8/538

בעלויות

27096/2006/1	1 / 2	327034344	ת.ז.	קלוגהויפט שרגא	מכר
27096/2006/1	1 / 2	015692734	ת.ז.	קלוגהויפט ברכה	מכר

משכנתאות

27096/2006/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 40

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שלישית	ג	2	8/538

בעלויות

29834/2016/1	1 / 2	X3401995	דרכון שוויצרי	רוזנגרטן יצחק	מכר
--------------	-------	----------	---------------	---------------	-----

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

מכר	רוזנגרטן שושנה ציפורה	ת.ז.	311226096	1 / 2	29834/2016/1
-----	-----------------------	------	-----------	-------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281	בשלמות	29834/2016/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 41

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.80	קרקע	א	3	7/538

בעלויות

מכר	אמסלם קלוד אלי	ת.ז.	015378847	1 / 2	13904/2001/1
מכר	אמסלם נלי מרים	ת.ז.	015378854	1 / 2	13904/2001/1

תת חלקה 42

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
82.70	קרקע	א	3	8/538

בעלויות

מכר	כהן צדק משה	ת.ז.	6802909	1 / 2	632/2017/7
מכר	כהן צדק מרים	ת.ז.	6802910	1 / 2	632/2017/7

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				11176/2016/1
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				632/2017/8
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 43

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
79.70	ראשונה	א	3	8/538

בעלויות

מכר	מרים דרור	ת.ז.	056058373	בשלמות	6852/2005/1
-----	-----------	------	-----------	--------	-------------

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

תת חלקה 44

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
83.70	ראשונה	א	3	8/538

בעלויות

מכר	הרבסט יהושע	ת.ז.	039369202	1 / 2	4767/2015/1
מכר	הרבסט רות	ת.ז.	300957776	1 / 2	4767/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	4767/2015/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20195/2014/30
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 45

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שניה	א	3	8/538

בעלויות

מכר	רויטנברג תהלה	ת.ז.	036911899	1 / 2	26357/2015/1
מכר	רויטנברג יחיאל מיכאל	ת.ז.	066240813	1 / 2	26357/2015/1

משכנתאות

תיקון משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	11836/2020/1
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	13303/2020/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				22015/2015/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				11176/2016/1
------------------------------	------------------------------------	--	--	--	--------------

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

תת חלקה 46

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שניה	א	3	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

חכירות

שכירות	רביבו דוד	ת.ז.	015271745	1 / 2	18131/1995/1
שכירות	רביבו אניטה	ת.ז.	6962142	1 / 2	18131/1995/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2029	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים		בשלמות	21815/2004/1
------------------------------------	-------------------------------------	--	--------	--------------

תת חלקה 47

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
51.20	קרקע	ב	3	5/538

בעלויות

מכר ללא תמורה	אנקונינה יצחק	ת.ז.	039181086	1 / 2	20195/2014/32
מכר ללא תמורה	אנקונינה שרה	ת.ז.	038083184	1 / 2	20195/2014/32

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	14046/2008/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	26768/2010/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20195/2014/33
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

32576/2015/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	--	---------------------------------------	---------------------------------

תת חלקה 48

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	קרקע	ב	3	8/538

בעלויות

מכר	בקאל רבקה	ת.ז.	069786432	בשלמות	3884/2002/1
-----	-----------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ	חברה	520024688	בשלמות	3884/2002/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ	חברה	520024688	בשלמות	3884/2002/3
דרגה:	שניה				

תת חלקה 49

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
64.40	ראשונה	ב	3	6/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל			בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	מרג' איתן	ת.ז.	322041294	1 / 2	25407/2019/1
העברת שכירות	מרג' בולג נטלי טשארנה	ת.ז.	209347947	1 / 2	25407/2019/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2029	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	25407/2019/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				32576/2015/1
---------------------------------	---------------------------------------	--	--	--	--------------

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

תת חלקה 50

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
79.70	ראשונה	ב	3	8/538

בעלויות

מכר	פרפרה אסף	ת.ז.	031379613	1 / 2	9049/2018/1
מכר	פרפרה תהילה רחל	ת.ז.	061992921	1 / 2	9049/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	9049/2018/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 51

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	שניה	ב	3	6/538

בעלויות

מכר	ניימן שמואל גדליה	ת.ז.	036835262	1 / 2	17803/2007/1
עדכון פרטי זיהוי	ניימן שירה	ת.ז.	036620243	1 / 2	11378/2016/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	11378/2016/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				32576/2015/1
------------------------------	------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 52

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שניה	ב	3	8/538

בעלויות

מכר ללא תמורה	אניג'ר אשר	ת.ז.	321779985	1 / 2	18753/2015/1
מכר ללא תמורה	אניג'ר רחל	ת.ז.	321779993	1 / 2	18753/2015/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				18753/2015/2
-----------------------	-------------	--	--	--	--------------

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

הערות:

תת חלקה 53

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	קרקע	א	4	6/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	יוסף ישי	ת.ז.	24031544	בשלמות	2219/2002/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2029	חלק בנכס:	בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	17924/2009/1
דרגה:	שניה				

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	25489/2010/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				13564/2012/1
------------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 54

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.80	קרקע	א	4	7/538

בעלויות

מכר	סגל ראובן	ת.ז.	011414703	1 / 2	10617/2009/1
מכר	סגל אילת	ת.ז.	033778986	1 / 2	10617/2009/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	10617/2009/2
דרגה:	ראשונה				

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

הערות

26915/2016/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	--	------------------------------------	------------------------------

תת חלקה 55

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.00	ראשונה	א	4	6/538

בעלויות

15217/1994	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

תת חלקה 56

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
79.70	ראשונה	א	4	8/538

בעלויות

4948/2006/1	בשלמות	1715980	דרכון	ירושלים נעימה	מכר
-------------	--------	---------	-------	---------------	-----

תת חלקה 57

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	שניה	א	4	6/538

בעלויות

19418/2016/1	בשלמות	011414703	ת.ז.	סגל ראובן	עדכון פרטי זיהוי
--------------	--------	-----------	------	-----------	------------------

הערות

26915/2016/1				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
--------------	--	--	--	------------------------------------	------------------------------

תת חלקה 58

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שניה	א	4	8/538

בעלויות

20195/2014/35	1 / 2	051288892	ת.ז.	נחשון דוד	מכר ללא תמורה
20195/2014/35	1 / 2	055896542	ת.ז.	נחשון רונית	מכר ללא תמורה

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	11183/2009/4
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20195/2014/36
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 59

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	קרקע	ב	4	8/538

בעלויות

מכר ללא תמורה	ביזי דוד	ת.ז.	053367207	1 / 2	2442/2015/1
מכר ללא תמורה	ביאזי אברהם	ת.ז.	058459116	1 / 2	2442/2015/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				2442/2015/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 60

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
51.20	קרקע	ב	4	5/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל			בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	קלינר אסתר	ת.ז.	000023234	1 / 2	1814/2017/2
העברת שכירות	קלינר שלום	ת.ז.	000084681	1 / 2	1814/2017/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2029	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 61

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
79.70	ראשונה	ב	4	8/538



106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

בעלויות

17116/2007/1	1 / 2	011581022	ת.ז.	רודין רבקה	מכר
10950/2017/1	1 / 2	011581022	ת.ז.	רודין רבקה	ירווה

הערות

18492/2019/1		520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הלווים: מחמלי יהונתן, מחמלי יעל					
24158/2019/1		066164740	ת.ז.	מחמלי יהונתן	הערת אזהרה סעיף 126
		036612737	ת.ז.	מחמלי יעל	
הערות: בגין הסכם					

תת חלקה 62

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
64.40	ראשונה	ב	4	6/538

בעלויות

4492/2006/1	1 / 2	015236151	ת.ז.	אמיר פרשטה	מכר
4492/2006/1	1 / 2	000546184	ת.ז.	אמיר דרור	מכר

הערות

3740/2018/1		015236151	ת.ז.	אמיר פרשטה	הערה על מינוי אפוטרופוס
הערות: תיק בית משפט לענייני משפחה בראשון לציון מס' א"פ 6056-12-17, מיום 9.1.2018					

תת חלקה 63

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שניה	ב	4	8/538

בעלויות

27678/2014/1	1 / 2	016421513	ת.ז.	טובין רנה	תיקון טעות סופר
27678/2014/1	1 / 2	011098795	ת.ז.	טובין דוד	תיקון טעות סופר

תת חלקה 64

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
62.60	שניה	ב	4	6/538

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

בעלויות

611/2019/33	1 / 2	039281894	ת.ז.	אהרונוב יעקב אריאל	מכר
611/2019/33	1 / 2	060844719	ת.ז.	אהרונוב טובה	מכר

משכנתאות

26330/2013/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

611/2019/34				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

תת חלקה 65

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
68.80	קרקע	א	5	7/538

בעלויות

15217/1994	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

16352/1995/1	1 / 2	011647641	ת.ז.	קפצ"ץ חיים אהרון	שכירות
16352/1995/1	1 / 2	011647658	ת.ז.	קפצ"ץ אללה	שכירות
	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2029	תאריך סיום:	רמה: ראשית

תת חלקה 66

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
82.70	קרקע	א	5	8/538

בעלויות

15217/1994	בשלמות			מדינת ישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	-------------	-----------------

חכירות

19181/1995/1	1 / 2	079779716	ת.ז.	תורג'מן אהרן	שכירות
19181/1995/1	1 / 2	027045335	ת.ז.	תורג'מן זוהרה זהבה	שכירות
	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2029	תאריך סיום:	רמה: ראשית

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

תת חלקה 67

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
83.70	ראשונה	א	5	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

תת חלקה 68

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
79.70	ראשונה	א	5	8/538

בעלויות

מכר	שרגא חיים	ת.ז.	032279267	1 / 2	3078/2007/1
מכר	שרגא שמחה	ת.ז.	032281735	1 / 2	3078/2007/1

תת חלקה 69

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שניה	א	5	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

תת חלקה 70

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שניה	א	5	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

תת חלקה 71

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
71.10	קרקע	ב	5	7/538

בעלויות

מכר	לוי שלמה	ת.ז.	033229279	1 / 2	632/2017/9
-----	----------	------	-----------	-------	------------

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

מכר	לוי תהילה	ת.ז.	036387421	1 / 2	632/2017/9
-----	-----------	------	-----------	-------	------------

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	15379/2000/2
דרגה:	ראשונה				
משכנתה	בנק המזרחי המאוחד בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	6827/2005/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				23218/2009/1
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				632/2017/10
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 72

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
82.70	קרקע	ב	5	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

חכירות

שכירות	שם טוב סימי	ת.ז.	6475310	1 / 2	17857/1995/1
שכירות	שם טוב עובדיה	ת.ז.	0053049	1 / 2	17857/1995/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2029	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים				23218/2009/1
------------------------------------	-------------------------------------	--	--	--	--------------

תת חלקה 73

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
83.70	ראשונה	ב	5	8/538

בעלויות

רישום בית משותף	מדינת ישראל		בשלמות	15217/1994
-----------------	-------------	--	--------	------------

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

תת חלקה 74

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
83.70	ראשונה	ב	5	8/538

בעלויות

מכר ללא תמורה	אבוקרט דוד	ת.ז.	302068812	1 / 2	20195/2014/38
מכר ללא תמורה	אבוקרט רבקה	ת.ז.	317706570	1 / 2	20195/2014/38

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	5307/2004/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20195/2014/39
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 75

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
82.70	שניה	ב	5	8/538

בעלויות

מכר	אפשטיין עדינה	ת.ז.	336181102	1 / 2	2083/2015/1
מכר	אפשטיין יהודה אלעזר	ת.ז.	304945124	1 / 2	2083/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	2083/2015/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				13739/2014/2
הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				
	סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.				

תת חלקה 76

01/07/2020
ט' תמוז תש"פ
שעה: 13:07

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



106982

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30714 חלקה: 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
80.30	שניה	ב	5	8/538

בעלויות

מכר ללא תמורה	כהן מנשה	ת.ז.	050936087	1 / 2	14377/2015/1
מכר ללא תמורה	כהן מרים	ת.ז.	052255940	1 / 2	14377/2015/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				14377/2015/2
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

פירוט חברי הנציגות ויפויי כח להסמכתםיפוי כוח

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

_____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____

ממנים, מסמיכים ומייפיים בזה את כוחו/ם של חברי הנציגות המפורטים בנספח א' ליפויי כח זה (להלן: "**הנציגות**"), להיות לבאי כוחנו, מורשינו ולנציגנו במקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 בירושלים, וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקת מקרקעין זו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר חדש שינתן לה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בה כלולה החלקה הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת יפויי כוח זה (להלן בהתאמה: "**המקרקעין**" ו/או "**המתחם**" ו- "**הנציגות**"), והכל - בקשר עם ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם על ידי **החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110** או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן בהתאמה: "**הפרויקט**", "**היזם**" או "**החברה**") ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הדברים והפעולות להלן, כולם או מקצתם:

1. לקבל בשמנו כל החלטה שוטפת הקשורה ביישום ההסכם שנחתם בינינו לבין היזם בקשר עם ביצוע הפרויקט (להלן: "**ההסכם**") אשר היא מוסמכת לקבלה על פי ההסכם, לקבל בשמנו כל החלטה בקשר לתכנון הפרויקט ו/או תכנון הבניין/נים החדשים בפרויקט, מתן אישור בשמנו לתכנית המפורטת (כהגדרתה בהסכם) שתוגש על ידי היזם, מתן אישור בשמנו להגשת תכנית ההגשה (כהגדרתן בהסכם), לחתום על תכניות לצרכי רישום (תצ"ר), תשריטי חלוקה, שטרות חלוקה, שטרות איחוד, בקשות להכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי על פי חוק הרשות הממשלתית תשע"ו-2016, על תביעות נגד בעלי דירות המסרבים להתקשר עם היזם בהסכם, על בקשות לקבלת היתרים, לפניה לרשויות השונות, תיאום וקישור עם החברה ו/או קבלנים ו/או יועצים ו/או צדדים שלישיים אחרים בקשר עם יישום ההסכם בהתאם להוראותיו, ובכל מקום בהסכם בו נדרשת קבלת הסכמת הנציגות הרינו מייפיים בזאת את כוחה של הנציגות ליתן הסכמה כאמור, לרבות הסכמה להתקשרות עם בנק מלווה לפרויקט ופעולות אחרות הקשורות במימון הפרויקט, ובכל עניין אחר הדרוש לשם ביצוע הוראות ההסכם.
2. לייצגנו בנציגות ולייצגנו מול החברה בכל העניינים הקבועים בהסכם, לרבות הארכת מועדים ו/או תקופות שנקבעו בהסכם, ולקבל כל החלטה בשמנו הנוגעת ליישום ההסכם וביצוע הפרויקט, ולחתום ולאשר בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים ליישום ההסכם על פי הוראותיו ובכלל זה ומבלי לגרוע מהאמור, לאשר בשמנו ובמקומנו כל פעולה תכנונית הקשורה לפרויקט ולחתום לבקשת היזם על כל תכנית ובקשה להיתר בנייה ועל כל המסמכים הקשורים להיתר/י הריסה ו/או היתר/י דיפון וחפירה ו/או היתר/י בניה, כולל בקשות להקלות, השאות, עררים, ערעורים, תביעות, התאמה ו/או בקשה מתוקנת להיתר, מסמכים הקשורים ברישוי הבנייה על המתחם, בביצוע הפרויקט ובביצוע התחייבויותינו כלפי היזם ככל שיידרש, כל שינוי שיידרש בפרוגרמה התכנונית, בתכנית המפורטת (כהגדרתה בהסכם), בתכניות ההגשה (כהגדרתן בהסכם) ו/או בבקשה להיתר/י בניה שתוגש/יוגשו לצורך ביצוע הפרויקט, ככל שיידרש וכן לאשר ו/או לחתום ו/או להסכים לביצוע פעולות הריסום הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט וקיום התחייבותנו כלפי היזם, לרבות העברת הזכויות מאיתנו ליזם כל פי הוראות ההסכם, רישום הערות אזהרה, ביטול צו הבית המשותף הקיים ורישום של חדש ו/או תקנון הבית המשותף ו/או כל פעולות רישום אחרות לצורך הכנסת ו/או הוצאת חלקים מהבית המשותף, וכיו"ב.
3. כמו-כן, ליתן הסכמה בשמנו, במידה ותתבקש מאיזו רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין, ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין, ו/או הועדה המקומית לתו"ב ו/או הועדה המחוזית לתו"ב או המועצה הארצית לתכנון ובניה) כל ועדות בניין ערים למיניהן) וכל גוף אחר אשר בידיו מידע רלבנטי ביחס לפרויקט.
3. לנהל את הליך הקצאת הדירות החדשות ובחירתן (וכן את הצמדותיהן), לרבות עריכת כנסי בחירה, על פי הוראות ההסכם.
4. לחתום בשמנו ובמקומו על תוספות כלליות להסכם, ובתנאי כי אין בתוספות אלו כדי לפגוע בזכויותינו על פי ההסכם ו/או בתמורה המגיעה לנו על פי ההסכם לרבות ביחס לדירה החדשה והצמדותיה, איכותן ושטחן, על פי הוראות ההסכם.
5. לחתום על חוזים, התקשרויות, התחייבויות והזמנות עבודה עם נותני שירותים ויועצים אשר ילוו מטעמנו את הפרויקט וכל צד ג' אחר שהנציגות תחליט להתקשר אתו. למניעת אי הבנות מובהר שחתימתה של הנציגות על ההתקשרויות כאמור תחייב אותנו לכל דבר ועניין, ויראו בכך כאילו חתמנו באופן אישי על כל מסמך מהנ"ל.

6. כל מעשה שיעשה נציג הבניין על פי יפוי כח וכתב הסמכה זה וכל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את כל הבאים מכוחנו ואת כל מי שירכוש זכויותינו במקרקעין, והרינו מאשרים מראש כי מעשיהם של הנציגות נעשו בתוקף כתב הסמכה ויפוי כוח זה.
7. אנו לא נבוא בכל טענה למי מחברי הנציגות בקשר עם פעולותיו לביצוע הפרויקט ואנו משחררים כל אחד מחברי הנציגות מאחריות אישית בגין כל מעשה ו/או מחדל שייעשו בקשר עם הוצאתו של הפרויקט לפועל, כל עוד פעלו בתום לב.
8. אנו מסכימים כי החלטה של הנציגות תתקבלנה ע"י רוב רגיל של חברי הנציגות.
9. העברת סמכויות על-פי יפוי כוח זה יכולה להיעשות אך ורק למי שיבוא במקום חבר הנציגות שהוחלף וייבחר כחבר נציגות או ממלא מקומו, כאשר מובהר שעם שינוי שיחול בחברי הנציגות אנו מאשרים מראש כי יעודכן **נספח א'** בהתאם לרשימת חברי הנציגות המעודכנת.
10. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים.
11. יפוי כוח זה הוא החלטי ובלתי חוזר ואין אנו ו/או כל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתינו (והוא לא יתבטל גם במקרה של פטירה ו/או גריעת כשרות), הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו.
12. אין במתן יפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או בהסכם, ככל שנדרש לכך.
13. ביפוי כוח זה, לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום היום _____.

חתימה

אני עו"ד _____ מאשר בזה חתימת מרשיי הנ"ל.

תאריך: _____

עורך – דין

שמות הנציגים

שם מלא	ת.ז.
	1.
	2.
	3.
	4.
	5.

נספח ג'

המפרט הטכני [יצורף בהמשך]

לכבוד

עו"ד אלדר אדטו

ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין

רח' הרכבת 58, ת"א

א.נ.

הנדון: כתב הוראות לנאמן לעניין ערבות בתנאי חוק המכר

בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם בין החברה להתחדשות ירושלים ח.פ 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן: "החברה" או "היזם"), לבין בעלי הדירות המפורטים בנספח א' (להלן: "בעלי הדירות" או "מוטבי הערבות", ו-"ההסכם" או "הסכם פינוי בינוי"), בקשר עם פרויקט להתחדשות עירונית, בדרך של פינוי בינוי, במקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

החברה ובעלי הדירות (להלן: "הצדדים") ממנים אותך בזאת לשמש כנאמן תחת הדין הישראלי ומורים לך למלא אחר ההוראות הבאות:

1. בהתאם להוראות סעיף 27.1 להסכם, להחזיק בנאמנות אצלך את כתבי הערבויות הבנקאיות בתנאי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "הערבויות") עבור בעלי הדירות המפורטים בנספח א' לכתב הוראות זה, שהוצאו על ידי בנק _____ על שם בעלי הדירות.

2. הצדדים מורים לך בזאת, בהוראה בלתי חוזרת, להחזיק את הערבויות בנאמנות ולמסור לבקשת מי מבעלי הדירות המפורטים בנספח א' רק בהתקיימות כל התנאים הבאים:

2.1. התקבלה אצלך הודעה בכתב מאת היזם לפיה כל הדירות במקרקעין או בבניין הרלוונטי (אם הפרויקט יבוצע בשלביות, על פי הוראות ההסכם) פונו, החזקה בהן נמסרה ליזם ונמסרו לו מסמכי הפינוי בהתאם להוראות סעיף 12.2 להסכם.

2.2. בעל הדירה שביקש לקבל את הערבות חתם על העתק מצולם של הערבות ואישר בכתב כי היא נמסרה לו; לבקשת היזם אנו מורים לך למסור העתק זה ליזם.

3. עבור בעלי דירות שהשיבו לך את הערבויות שנמסרו להן, וכן עבור הערבויות שמסיבה כלשהי נותרו אצלך בנאמנות ולא נמסרו לבעל הדירה הרלוונטי אנו מורים לך בזאת, בהוראה בלתי חוזרת, להשיב כל אחת ואחת מהן ליזם או למפיק הערבות, על פי הנחיית היזם, וזאת מיד לאחר מסירת הדירה שבגינה הן הונפקו לבעל הדירה הרלוונטי.

4. אנו מורים לך למסור את כל הערבויות ליזם או למפיק הערבות ככל ובוטל ההסכם בין הבעלים לבין היזם מכל סיבה שהיא, וזאת מיד עם קבלת דרישה בכתב, וזאת ככל ולא מומשו הערבויות ובלבד שהוחזרו הדיירים לדירותיהם הקיימות, בהתאם להוראות ההסכם.

5. בכפוף להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הננו פוטרים ומשחררים אותך מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל סוג שהוא שייגרם למי מאתנו, אם ייגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל שלך, ובלבד שפעלת בהתאם לתנאי כתב הוראות זה ותנאי ההסכם ובהיעדר הוראה מפורשת, אם פנית לקבלת הוראה מפורשת ו/או מתוקנת וניתנה לך הסכמתנו, או קיבלת את הנחיית הבורר (כהגדרתו בהסכם) או בית המשפט.

6. אתה מקבל על עצמך בזה למלא את התפקידים שהוטלו עליך בכתב מינוי נאמן זה ולפעל בתום לב, תוך כוונה למילוי תפקידך.

7. אתה רשאי להתפטר מתפקידך על פי כתב הוראות זה בכל עת ומכל סיבה על ידי מתן הודעה בכתב לפחות 30 (שלושים) יום מראש (להלן: "**תקופת ההודעה**"), בכפוף לכך שימונה נאמן אחר במקומך שיהיה מקובל על הצדדים, והצדדים לא יסרבו למינויו של הנאמן החלופי, אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב.

8. מילים וביטויים המוגדרים בהסכם, תוספותיו ונספחיו, יהיה להם אותו פרוש בכתב הוראות זה אלא אם כן נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פרוש אחר.

9. מוסכם כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות כתב ההוראות זה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות ההסכם.

10. הודעות שישלחו לפי כתב הוראות לנאמן זה ישלחו לכתובת הנאמן המצוינת בראש כתב נאמנות זה ולכתובות החברה ובעלי הדירות המצוינות בהסכם, אלא אם כן הודע על ידי הנאמן או על ידי הצדדים אחרת.

בכבוד רב,

החברה

רשימת בעלי הזכויות
המפורטים בנספח א'

אני מסכים להתמנות לנאמן כאמור לעיל.

_____, עו"ד

תאריך

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית [בכפוף להערות הבנק]

תאריך _____

לכבוד
רשימת המוטבים המפורטים בנספח א'
א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס'
[נוסח זה כפוף להערותיו של מנפיק הערבות]

1. לפי בקשת החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן: "היזם") הרינו מתחייבים ואחראים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום סך של _____ ש"ח (להלן: "סכום הקרן") (כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאים המפורטים להלן) (להלן: "סכום הערבות").
2. תנאי ההצמדה הם כדלקמן:

אם ביום בו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן - "המדד החדש") (גבוה מהמדד בגין חודש _____ שנת _____ אשר התפרסם ביום _____ ושיעורו הוא _____ נקודות) (להלן - "המדד הבסיסי"), נשלם לכם את סכום הקרן כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ירידה במדד החדש לעומת המדד הבסיסי, לא יהיה בה כדי לשנות את סכום הקרן.
3. הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) (תוך 7) שבעה ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב וזאת מבלי שיהיה עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיח בכל אופן שהוא ומבלי שיהיה עליכם לדרוש את סילוק הסכום הנ"ל על ידי היזם.
4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול.
5. אתם תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת סכומי הערבות, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
6. ערבות זו איננה ניתנת להסבה.

בנק _____

לכבוד

עו"ד אלדר אדטו

ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין

רח' הרכבת 58, ת"א

א.נ.

הנדון: כתב הוראות לנאמן לשימוש בערבות דמי השכירות

בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם בין החברה להתחדשות ירושלים ח.פ 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן: "החברה" או "היזם"), לבין בעלי הדירות המפורטים **בנספח א'** (להלן בהתאמה: "בעלי הדירות" או "מוטבי הערבות", ו- "ההסכם" או "הסכם פינוי בינוי"), בקשר עם פרויקט להתחדשות עירונית, בדרך של פינוי בינוי או בינוי פינוי, במקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 (ירושלים) (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"המקרקעין").

בהתאם לסעיף 27.2 להסכם, החברה ובעלי הדירות (להלן: "הצדדים") ממנים אותך בזאת לשמש כנאמן עבור בעלי הדירות תחת הדין הישראלי ומורים לך למלא אחר ההוראות הבאות:

1. להחזיק בנאמנות אצלך את כתבי ערבויות דמי השכירות (להלן יחד: "ערבות דמי השכירות" או "הערבות") עבור בעלי הדירות, בסכום כולל של _____ ש"ח, שהוצאה על ידי בנק _____ לטובת בעלי הדירות המפורטים בערבות דמי השכירות, לצורך הבטחת תשלום דמי השכירות אשר החברה התחייבה לשלם לבעלי הדירות על פי ההסכם.

2. כמו כן, לאחר שנותרו פחות מ- 12) שניים עשר) חודשים לסיום ביצוע העבודות, אזי כנגד כל תשלום של דמי שכירות למוטבי הערבות יהיה רשאי היזם להמציא לך מפעם לפעם, ערבות חליפית בסכום מופחת השווה לסך דמי השכירות ששולם למוטבי הערבות והצדדים מורים לך למסור את הערבות שנמסרה לך או תימסר לך לשם קבלת ערבות חליפית, עד להפחתה אחרונה לסך מינימלי שלא יפחת מסך השווה ל- 6) שישה חודשי שכירות. לחלופין יהיה רשאי היזם או מנפיק הערבות למסור לך תוספות לערבות לפיהן עודכן סכום הערבות הניתן למימוש בהתאם להוראות ההסכם.

3. הצדדים מורים לך לפעול למימוש הערבות בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:

3.1. היזם לא האריך את תוקף הערבות להבטחת דמי השכירות עד 30) שלושים) ימים לפני פקיעתה וזאת לאחר מתן התראה בכתב מטעם ב"כ הבעלים אשר היזם לא תיקן את הדרוש תיקון תוך 10) עשרה) ימי עסקים ממועד קבלת מכתב ההתראה;

3.2. היזם איחר בתקופה העולה על 10) עשרה) ימי עסקים בתשלום דמי השכירות עבור מוטבי הערבות או מי מהם, בניגוד להוראות ההסכם, ולאחר שניתנה ליזם התראה בכתב מטעם ב"כ הבעלים אשר לא נענתה על ידי היזם בצירוף אסמכתא על העברת התשלום, תוך 10) עשרה) ימי עסקים מיום שליחת ההתראה;

לעניין תנאי זה מובהר כי מימוש הערבות יהיה, אך ורק בגובה הסכום שלא התקבל אצל מוטבי הערבות בהתאם להוראות ההסכם.

4. הצדדים מורים לך בזאת כי במקרה בו התקיים התנאי הקבוע בסעיף 3.1 לעיל, סכום הערבות שמומש יוחזק על ידך בחשבון נאמנות שיפתח על שמך כנאמן עבור בעלי הדירות הרלוונטיים והצדדים מורים לך להעביר מתוך חשבון זה את תשלומי דמי השכירות למוטבי הערבות בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בסעיף 3.2 לעיל.

5. הצדדים מורים לך בזאת כי במקרה בו מומשה הערבות בגין התקיימות התנאי הקבוע בסעיף 3.2 לעיל, יועברו כספי הערבות שמומשו (בהתאם לסכומים שלא שולמו) לחשבונות הבנק של מוטבי הערבות הרלוונטיים המפורטים **בנספח א'** לצד שמותם או לחשבונות בנק אחרים, ובלבד שהינם על שם מוטבי הערבות הרלוונטיים.
6. הצדדים מורים לך בזאת להשיב את הערבות או יתרתה ליזם או למנפיק הערבות, לפי הוראת היזם, עם מסירת כל הדירות החדשות של מוטבי הערבות, או סמוך לאחר מועד ביטול ההסכם וכאשר לא פונו הדיירים מדירותיהם הקיימות, לפי המוקדם.
- לחלופין הצדדים מורים לך לאפשר ליזם להחליף את הערבות שנמסרה לך בערבות חליפית בהתאם למוטבי הערבות שטרם קיבלו את דירתם החדשה.
7. בכפוף להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הננו פוטרים ומשחררים אותך מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל סוג שהוא שייגרם למי מאתנו, אם ייגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל שלך, ובלבד שפעלת בהתאם לתנאי כתב הוראות זה ותנאי ההסכם ובהיעדר הוראה מפורשת, אם פנית לקבלת הוראה מפורשת ו/או מתוקנת וניתנה לך הסכמתנו, או קיבלת את הנחיית הבורר (כהגדרתו בהסכם) או בית המשפט.
8. אתה מקבל על עצמך בזה למלא את התפקידים שהוטלו עליך בכתב מינוי נאמן זה ותפעל בתום לב, תוך כוונה למילוי תפקידך.
9. אתה רשאי להתפטר מתפקידך על פי כתב הוראות זה בכל עת ומכל סיבה על ידי מתן הודעה בכתב לפחות 30 (שלושים) יום מראש (להלן: "**תקופת ההודעה**"), בכפוף לכך שימונה נאמן אחר במקומך שיהיה מקובל על הצדדים, והצדדים לא יסרבו למינויו של הנאמן החלופי, אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב.
10. מילים וביטויים המוגדרים בהסכם, תוספותיו ונספחיו, יהיה להם אותו פרוש בכתב הוראות זה אלא אם כן נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פרוש אחר.
11. מוסכם כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות כתב ההוראות זה לבין הוראות ההסכם, יגברו הוראות ההסכם.
12. הודעות שישלחו לפי כתב הוראות לנאמן זה ישלחו לכתובת הנאמן המצוינת בראש כתב נאמנות זה ולכתובות החברה ובעלי הדירות המצוינות בהסכם, אלא אם כן הודע על ידי הנאמן או על ידי הצדדים אחרת.

בכבוד רב,

החברה

רשימת בעלי הזכויות
המפורטים בנספח א'

אני מסכים להתמנות לנאמן כאמור לעיל.

_____, עו"ד

תאריך

לכבוד

עו"ד אלדר אדטו

ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין

רח' הרכבת 58, ת"א

א.נ.

הנדון: כתב הוראות לנאמן בעניין ערבות המסים

בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם בין החברה להתחדשות ירושלים ח.פ 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן: "החברה" או "היזם"), לבין בעלי הדירות המפורטים בנספח א' (להלן: "בעלי הדירות" או "מוטבי הערבות", ו-"ההסכם" או "הסכם פינוי בינוי"), בקשר עם פרויקט להתחדשות עירונית, בדרך של פינוי בינוי או בינוי פינוי, במקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 בירושלים (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המקרקעין").

בהתאם לסעיף 27.3 להסכם, החברה ובעלי הדירות (להלן: "הצדדים") ממנים אותך בזאת לשמש כנאמן עבור בעלי הדירות תחת הדין הישראלי ומורים לך למלא אחר ההוראות הבאות:

1. להחזיק בנאמנות אצלך את ערבות המיסים (להלן: "ערבות המיסים" או "הערבות") (עבור מוטבי הערבות, בסכום כולל של _____ ש"ח, שהוצאה על ידי בנק _____ לטובת מוטבי הערבות המפורטים בערבות לשם הבטחת תשלומי המס, כהגדרתם בהסכם, שעל היזם לשלם על פי הוראות ההסכם (להלן: "תשלומי המס").

2. הצדדים נותנים לך בזאת הוראה לפעול למימוש הערבות עם התקיימות אחד מהתנאים הבאים:

2.1. תוקפה של הערבות לא הוארך עד - 30) שלושים) ימים טרם מועד פקיעתה;

2.2. הועברה אל היזם מב"כ הבעלים הודעה על נקיטה בהליכי עיקול בגין אי תשלום במועד של איזה מתשלומי המס החל על היזם על פי הסכם זה, והיזם לא שילם את הדרישה לתשלום ו/או לא ביטל ו/או הקפיא אותה בתוך 30) שלושים) ימים ממועד בו התקבלה אצלו הודעת ב"כ הבעלים כאמור ורק לאחר מתן התראה בכתב בת 21) עשרים ואחד) ימים;

3. הצדדים מורים לך בזאת כי במקרה בו התקיים התנאי הקבוע בסעיף 2.1 לעיל, תממש את סכום הערבות ומלוא סכום הערבות שמומש יוחזק על ידך בחשבון נאמנות שיפתח על שמך.

4. הצדדים מורים לך בזאת כי במקרה בו התקיים התנאי הקבוע בסעיף 2.2 לעיל, תממש את סכום הערבות, כאשר מלוא סכום הערבות שמומש יוחזק על ידך בחשבון נאמנות שיפתח על שמך, ומתוך הסכום שיוחזק על ידך כאמור תעביר את הסכום הדרוש לשם הסרת העיקול שנרשם בגין אי תשלום תשלומי המס שעל היזם לשלם על פי הוראות ההסכם.

5. הצדדים מורים לך למסור את הערבות לידי היזם או מנפיק הערבות מיד עם קבלת כל אישורי מיסוי מקרקעין ואח' על העדר חבות בתשלומי המס והצגתם בפני ב"כ הבעלים או עד מועד קבלת חוות דעת מנומקת בכתב של יועץ המיסוי של הפרויקט בדבר העדר חשיפה לתשלומי המס, לפי המוקדם. מוסכם כי היזם יהיה רשאי להורות לך להפקיד את סכום הערבות אצל רשויות המס, ובלבד שעם הפקדת סכום הערבות ברשויות המס כאמור, ישולמו כל חבויות המס ברשויות המס ולא תהיינה כל חבות נוספת.

6. בכפוף להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הננו פוטרים ומשחררים אותך מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל סוג שהוא שייגרם למי מאתנו, אם ייגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל שלך, ובלבד שפעלת בהתאם לתנאי כתב הוראות זה ותנאי ההסכם ובהיעדר הוראה מפורשת, אם פנית לקבלת הוראה מפורשת ו/או מתוקנת וניתנה לך הסכמתנו, או קיבלת את הנחיית הבורר (כהגדרתו בהסכם) או בית המשפט.
7. אתה מקבל על עצמך בזה למלא את התפקידים שהוטלו עליך בכתב מינוי נאמן זה תוך כוונה למילוי תפקידך.
8. אתה רשאי להתפטר מתפקידך על פי כתב הוראות זה בכל עת ומכל סיבה על ידי מתן הודעה בכתב לפחות 30 (שלושים) יום מראש (להלן: "**תקופת ההודעה**"), בכפוף לכך שימונה נאמן אחר במקומך שיהיה מקובל על הצדדים, והצדדים לא יסרבו למינויו של הנאמן החלופי, אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב.
9. מילים וביטויים המוגדרים בהסכם, תוספותיו ונספחיו, יהיה להם אותו פרוש בכתב הוראות זה אלא אם כן נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פרוש אחר.
10. מוסכם כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות כתב הוראות זה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות ההסכם.
- הודעות שישלחו לפי כתב הוראות לנאמן זה ישלחו לכתובת הנאמן המצוינת בראש כתב נאמנות זה ולכתובות החברה ובעלי הדירות המצוינות בהסכם, אלא אם כן הודע על ידי הנאמן או על ידי הצדדים אחרת.

בכבוד רב,

החברה

רשימת בעלי הזכויות
המפורטים בנספח א'

אני מסכים להתמנות לנאמן כאמור לעיל.

_____, עו"ד

תאריך

א.ג.

הנדון: כתב הוראות לנאמן בעניין ערבות הבדק

בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם בין החברה להתחדשות ירושלים ח.פ 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן: "החברה" או "היזם"), לבין בעלי הדירות המפורטים בנספח א' (להלן: "בעלי הדירות" או "מוטבי הערבות", ו- "ההסכם" או "הסכם פינוי בינוי"), בקשר עם פרויקט להתחדשות עירונית, בדרך של פינוי בינוי או בינוי פינוי, במקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 105-101, בירושלים (להלן בהתאמה: "הפרויקט" "המקרקעין").

בהתאם לסעיף 27.4 להסכם, החברה ובעלי הדירות (להלן: "הצדדים") ממנים אותך בזאת לשמש כנאמן תחת הדין הישראלי ומורים לך למלא אחר ההוראות הבאות:

1. להחזיק בנאמנות אצלך את ערבות הבדק (להלן: "ערבות הבדק" או "הערבות") עבור מוטבי הערבות, בסכום כולל של 1,900,000 ₪ (המשקף סכום של 25,000 ש"ח עבור כל אחת מדירות בעלי הזכויות החדשות) שהוצאה על ידי בנק _____ לטובת מוטבי הערבות המפורטים בערבות לשם הבטחת תיקוני הבדק שעל היזם או קבלן הביצוע (כהגדרתו בהסכם) לבצע בדירות החדשות של מוטבי הערבות על פי הוראות ההסכם.

2. הצדדים נותנים לך בזאת הוראה לפעול למימוש הערבות במקרים הבאים:

2.1. ככל ובתוך 12 שנים עשר (חודשים ממועד מסירת כל אחת מהדירות החדשות של מוטבי הערבות למוטבי הערבות, לא תוקנו תיקוני הבדק שעל היזם או הקבלן לתקן על פי הוראות ההסכם, ו/או על פי כל דין ובכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב ליזם של לפחות 14) ארבעה עשר (ימים מראש טרם המימוש.

3. הצדדים מורים לך בזאת כי במקרה בו מומשה הערבות כאמור בסעיף 2 לעיל, סכום הערבות שמומש יוחזק על ידך בחשבון נאמנות שיפתח על שמך והצדדים מורים לך להעביר מתוך חשבון זה למוטבי הערבות שלא בוצעו בדירותיהם תיקוני הבדק, את הסכומים הסבירים שידרשו לשם ביצוע תיקוני הבדק שלא תוקנו על ידי היזם או הקבלן ובכפוף לקבלת קבלות בגין התיקונים. ולעניין זה "סבירים" – תיקונים שנקבע בכתב על ידי המפקח מטעם בעלי הזכויות (כהגדרתו בהסכם) כי הסכום הנדרש לשם תיקונים אלו סביר ומקובל בנסיבות העניין.

4. הצדדים מורים לך למסור את הערבות לידי היזם או מנפיק הערבות, לצורך הפחתתה, בחלוף 14) ארבעה עשר (חודשים ממועד מסירת כל דירה מבין הדירות החדשות לידי מוטבי הערבות, או לחלופין, להשיב ליזם את יתרת הסכום שלא הועברה לביצוע התיקונים כאמור בסעיף 3 לעיל.

5. בכפוף להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הננו פוטרים ומשחררים אותך מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל סוג שהוא שייגרם למי מאתנו, אם ייגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל שלך, ובלבד שפעלת בהתאם לתנאי כתב הוראות זה ותנאי ההסכם ובהיעדר הוראה מפורשת, אם פנית לקבלת הוראה מפורשת ו/או מתוקנת וניתנה לך הסכמתנו, או קיבלת את הנחיית הבורר (כהגדרתו בהסכם) או בית המשפט.

6. אתה מקבל על עצמך בזה למלא את התפקידים שהוטלו עליך בכתב מינוי נאמן זה ותפעל בתום לב, תוך כוונה למילוי תפקידך.
7. אתה רשאי להתפטר מתפקידך על פי כתב הוראות זה בכל עת ומכל סיבה על ידי מתן הודעה בכתב לפחות 30 (שלושים) יום מראש (להלן: "**תקופת ההודעה**"), בכפוף לכך שימונה נאמן אחר במקומך שיהיה מקובל על הצדדים, והצדדים לא יסרבו למינויו של הנאמן החלופי, אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב.
8. מילים וביטויים המוגדרים בהסכם, תוספותיו ונספחיו, יהיה להם אותו פרוש בכתב הוראות זה אלא אם כן נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פרוש אחר.
9. מוסכם כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות כתב הוראות זה לבין הוראות ההסכם, יגברו הוראות ההסכם.
10. הודעות שישלחו לפי כתב הוראות לנאמן זה ישלחו לכתובת הנאמן המצוינת בראש כתב נאמנות זה ולכתובות החברה ובעלי הדירות המצוינות בהסכם, אלא אם כן הודע על ידי הנאמן או על ידי הצדדים אחרת.

בכבוד רב,

החברה

רשימת בעלי הזכויות
המפורטים בנספח א'

אני מסכים להתמנות לנאמן כאמור לעיל.

_____, עו"ד

תאריך

הנדון: כתב הוראות לנאמן בעניין ערבות הרישום

בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם בין החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט ו/או כל חברה אחרת (להלן: "החברה" או "היזם"), לבין בעלי הדירות המפורטים **בנספח א'** (להלן: "בעלי הדירות" או "מוטבי הערבות", ו- "ההסכם" או "הסכם פינוי בינוי"), בקשר עם פרויקט להתחדשות עירונית, בדרך של פינוי בינוי או פינוי פינוי, במתחם המקרקעין הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 (ירושלים) (להלן: "הפרויקט").

בהתאם לסעיף 27.5 להסכם, החברה ובעלי הדירות (להלן: "הצדדים") ממנים אותך בזאת לשמש כנאמן עבור בעלי הדירות תחת הדין הישראלי ומורים לך למלא אחר ההוראות הבאות:

1. להחזיק בנאמנות אצלך את ערבות הרישום (להלן: "ערבות הרישום" או "הערבות") עבור מוטבי הערבות, בסכום כולל של 152,000 ש"ח (המשקף סך של 2,000 ש"ח עבור כל אחת מדירות בעלי הזכויות החדשות), שהוצאה על ידי בנק _____ לטובת מוטבי הערבות המפורטים בערבות לשם הבטחת מימון הוצאות רישום הבית המשותף החדש על פי הוראות ההסכם, בבניין בו ממוקמות הדירות החדשות של מוטבי הערבות.

2. הצדדים נותנים לך בזאת הוראה לפעול למימוש הערבות, בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

2.1. חלפו (24 עשרים וארבעה) חודשים מהמועד הקבוע בחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 לרישום בית משותף או ממועד מסירת הדירה הראשונה למי מרוכשי דירות היזם.

במניין המועד הנ"ל לא ימנו תקופות עיכוב שנגרמו שלא עקב מעשה או מחדל של היזם ו/או מעשה או מחדל של מי מהבעלים המונע או מעכב את ביצוע הרישום ו/או בשל נסיבות שאינן בשליטתו של היזם, והיזם נקט במאמצים סבירים לצמצום תקופות העיכוב ככל שיש ביכולתו לעשות כן (לרבות בגין דרישות לביצוע הליכי איחוד וחלוקה);

2.2. ניתנה התראה מוקדמת בכתב ליזם לפחות 60 שישים (ימים מראש).

3. הצדדים מורים לך בזאת כי במקרה בו מומשה הערבות כאמור בסעיף 2 לעיל סכום הערבות שמומש יוחזק על ידך בחשבון נאמנות שיפתח על שמך והצדדים מורים לך לעשות שימוש בכספים אלו אך ורק לצורך השלמת הרישום על דרך של תשלום שכרם של בעלי המקצוע והאגרות הכרוכות לשם כך וכן עבור תשלום שכר טרחתך בגין רישום הבית עבור מוטבי הערבות.

4. הצדדים מורים לך בזאת להעביר את הערבות לידי היזם או מנפיק הערבות עם רישום הבית המשותף או להעביר את היתרה בחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 3 לעיל לידי היזם לאחר השלמת הרישום כאמור.

על אף האמור הצדדים מורים לך להעביר את הערבות לידי היזם או מנפיק הערבות גם טרם רישום הבית המשותף וזאת ככל ומקורו של אי הרישום נובע במוטבי הערבות או ביתר בעלי הזכויות במתחם שהתקשרו עימו בהסכם.

5. בכפוף להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הננו פוטרים ומשחררים אותך מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל סוג שהוא שייגרם למי מאתנו, אם ייגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל שלך, ובלבד שפעלת בהתאם לתנאי כתב הוראות זה ותנאי ההסכם ובהיעדר הוראה מפורשת, אם פנית לקבלת הוראה מפורשת ו/או מתוקנת וניתנה לך הסכמתנו, או קיבלת את הנחיית הבורר (כהגדרתו בהסכם) או בית המשפט.
6. אתה מקבל על עצמך בזה למלא את התפקידים שהוטלו עליך בכתב מינוי נאמן זה ותפעל בתום לב, תוך כוונה למילוי תפקידך.
7. אתה רשאי להתפטר מתפקידך על פי כתב הוראות זה בכל עת ומכל סיבה על ידי מתן הודעה בכתב לפחות 30 (שלושים) יום מראש (להלן: "**תקופת ההודעה**"), בכפוף לכך שימונה נאמן אחר במקומך שיהיה מקובל על הצדדים, והצדדים לא יסרבו למינויו של הנאמן החלופי, אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב.
8. מילים וביטויים המוגדרים בהסכם, תוספותיו ונספחיו, יהיה להם אותו פרוש בכתב הוראות זה אלא אם כן נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פרוש אחר.
9. מוסכם כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות כתב הוראות זה לבין הוראות ההסכם ייגברו הוראות ההסכם.
10. הודעות שישלחו לפי כתב הוראות לנאמן זה ישלחו לכתובת הנאמן המצוינת בראש כתב נאמנות זה ולכתובות החברה ובעלי הדירות המצוינות בהסכם, אלא אם כן הודע על ידי הנאמן או על ידי הצדדים אחרת.

בברכה,

החברה

רשימת בעלי הזכויות
המפורטים בנספח א'

אני מסכים להתמנות לנאמן כאמור לעיל.

_____, עו"ד

תאריך

ייפוי כח תכנוני כללי - בלתי חוזר

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

_____ ת.ז.
 _____ ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטן ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שכטר ו/או שנהב צ'רכי ממשד ברנע ג'פה לנדה ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ההסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין (כהגדרתם להלן) עם החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן בהתאמה: "ההסכם", "הפרויקט" ו- "החברה" / "היזם"):

"המקרקעין" - הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקה זו ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת יפוי כח זה הידועה כחלקת משנה _____ (להלן: "הדירה הקיימת").

1. פרק א'

1.1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולה בגדר חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965) על תקנותיו ו/או תיקוניו) ו/או לצורך ביצוע כל פעולת תכנון עפ"י כל חוק אחר, ביחס למקרקעין לרבות כל החלקות שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של המקרקעין, וביחס לכל המבנים הבנויים ו/או שיבנו על המקרקעין, כולם או חלקם (להלן: "המבנים"), ובכלל זה - לבקש, ליזום, להסכים לעשיית ולעשות כל פעולה בקשר עם הוצאה לפועל של פרויקט מגורים שיכלול דירות מגורים, שטחי מסחר, שטחי ציבור, חניות, מחסנים וכיוצ"ב על שטח המקרקעין במתכונת של "פינוי-בינוי" או "בינוי פינוי" (להלן: "הפרויקט") ויזום תכנית התחדשות עירונית במקרקעין (להלן: "התכנית המפורטת") ו/או כל תכנית אחרת שתוצא מכוחה לשם קידום הפרויקט, לרבות תכנית איחוד וחלוקה, ובכלל זאת להוציא היתר/י הריסה ו/או היתר/י דיפון וחפירה ו/או היתר/י בניה על פי התכנית המפורטת ו/או כל תכנית אחרת שחלה ו/או שתחול על המקרקעין ו/או לבקש הקלות כלשהן ו/או ליזום כל הליך תכנוני אחר ביחס למקרקעין ולבקש, במסגרת הליכי התכנון הנ"ל, בין היתר, הקלה ב: קווי הבניין של המבנים ו/או בשטח המבנים ו/או במספר קומות המבנים ו/או במספר יח"ד ו/או כל עניין תכנוני אחר, לבקש היתר כלשהו ביחס למקרקעין וכן לפעול להכנת ולאישור של תכניות בינוי ו/או תכניות ארכיטקטוניות ו/או תכניות להריסת בניין/נים ו/או להעמדת בניין/נים ו/או תוכניות לבינוי בקשר עם המבנים ו/או המקרקעין ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים, היתרים, רשיונות, תעודות בכל הקשור לבניה על המקרקעין כאמור, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

מבלי לגרוע מהאמור, לפעול בקשר עם המקרקעין להגשת תכניות בינוי, עיצוב, פיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, יוב, חיזוק, הריסת וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורשיונות ו/או (ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) לכל מטרה שהיא, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח.

1.2. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשך הבניה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, על תיקוניו ו/או תקנותיו.

1.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לבצע כל פעולה תכנונית שהיא, ללא יוצא מהכלל, שתידרש לצורך הריסת המבנים הקיימים על המקרקעין (בין בשלבים ובין ביחד) והקמת, ו/או, מבלי לגרוע מכלליות האמור ביפוי כח זה, לבצע כל פעולה שתידרש לצורך ביצוע ו/או הוצאתו לפועל של ההסכם ו/או לצורך מילוי התחייבויותינו על פיו בקשר עם פעולות התכנון והבניה, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או למי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לפעול, ליזום, להכין ולחתום בשמנו, עבורנו ובמקומנו על כל בקשה/ות ו/או תוכנית/ות על פי התכנית המפורטת ו/או מסמך/ים אחר/ים שיהא דרוש לשם קידום הפרויקט ו/או לצורך ביצוע פעולת תכנון כלשהי בקשר עם המקרקעין (לרבות על פי המפורט ביפוי כח זה ו/או על פי ההסכם), ובכלל זה, להכין, להגיש ולחתום על תכניות לצרכי רישום (תצ"ר), בקשות

לתשריטים, היתרים, להקלות, להריסה, לשינוי מספר היחידות במבנים ו/או לשינוי השטחים המבונים במקרקעין על פי התכנית המפורטת ו/או שינוי קווי בניין ו/או תכנית איחוד וחלוקה וכל הקשור והנובע מכך; להסכים להגשת בקשות, תכניות ומסמכים כאמור לכל רשות מוסמכת; לטפל בהוצאת היתרי/דיפון וחפירה ו/או היתרי/בנייה ו/או הריסה למבנים וכן לבטל/ם ו/או לשנות/ם ו/או לתקן/ם ו/או לפצל/ם ו/או לקבל היתרים, רישיונות, תעודות בכל הקשור לבניה על המקרקעין ו/או על מגרשי בניה ו/או חלקות שיווצרו לאור תוכנית איחוד וחלוקה; לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנה ו/או לשינוי ו/או לביטול כל תכנית הבניה והפיתוח שידרשו לצורך בניה על המקרקעין על פי התכנית המפורטת וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות להריסה, חפירה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביו, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת המקרקעין; לקדם את הליכי הבנייה במקרקעין מול כל רשות ו/או גוף מוסמכים עד לקבלת טופס 4, תעודת אכלוס ותעודת גמר למבנים ולכל דבר אחר שיבנו על המקרקעין.

1.4 לעשות במקרקעין כל פעולה עפ"י חוק הנדרשת לצורך תכנון ובניית הפרויקט וכן לבקש ביחס למקרקעין איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, חלוקה מחדש, פרצלציה, הפרדה, פיצול ורישום תצ"ר, לרבות ביטול רישום זיקות הנאה, חידוש רישום, רישום צווים למיניהם או ביטולם ולפעול בשמי/נו במקומי/נו בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מביצוע ולביצוע רישומים כאמור, ואולם אין באמור לעיל כדי להקנות סמכות לביצוע שינוי ברישום הזכויות על שמנו, ובכלל זאת העברה ו/או רישום הזכויות או חלק מהן ע"ש היזם ו/או רוכשי הדירות ו/או כל צד ג' ו/או כדי להקנות סמכות לרישום הערות אזהרה לטובת צדדים רוכשי היזם ו/או צדדים צד ג' ו/או מי מטעמם.

1.5 לחתום בשמי ובמקומי ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית ו/או לבית משפט רלבנטי, כל סוגי בקשות, תכניות ערעורים, התנגדויות, השגות, תגובות, תשובות כתבי בי-דין ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות אך לא רק לשינוי ו/או לתיקון בקשות להיתרי בניה וכך על כל תכניות ומסמכים אחרים על פי ובהתאם לתכנית המפורטת.

1.6 לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על היזם על פי ההסכם לרבות, אך לא רק, פטור ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או גובה הכנסה ו/או פריסת שנים ו/או עולה חדש ו/או נכות ו/או שכול ח"ח ו/או פטור מנכס ריק ו/או לא ראוי למגורים ו/או לקזז היטלים ו/או אגרות ששילמנו.

1.7 לפעול על מנת להסיר כל התנגדות אשר תוגש בניגוד להוראות ההסכם על ידינו ו/או על ידי מי מטעמנו ו/או על ידי צד ג' כלשהו בקשר עם כל תכנית ו/או בקשה ו/או היתרי בניה ו/או תשריט ו/או תקנון ועם כל פעולה הקשורה בהוצאה לפועל של יפוי כח זה.

1.8 לפעול אל מול חברת החשמל ו/או חברת המים ו/או תאגידי מים ו/או חברת בזק ו/או חברות גז ו/או חברות כבלים ו/או חברות לווין לשם פירוק ו/או הרכבה של כל מיכל ו/או מתקן ו/או אנטנה ו/או מונה ו/או מתקן תשתית אחר.

1.9 לרשום הערה תכנונית כלשהי לטובת הרשות המקומית על המקרקעין ו/או למוחקה ו/או לייחודה לכל חלק של המקרקעין, או לכל חלקה אחרת, שתבוא במקומם, ולחתום על כל מסמך שיידרש להבטחת זכויותיה של הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל.

1.10 להגיש בקשה לקבלת כל ההיתרים והרישיונות להתקנת שילוט ברחבי המקרקעין.

1.11 לעשות ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמים עם כל אדם, תאגיד, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת, ביחס למקרקעין ו/או למבנים, ובכלל זה עם עיריית ירושלים, הועדה המקומית לתכנון ובנייה, רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף ו/או רשות שלטונית אחרת, אדריכלים, מהנדסים, מודדים, יועצי תחבורה, יועצי אקוסטיקה, איכות סביבה, עורכי דין, שמאים, מעריכים, מתכננים למיניהם, יועצי בינוי, קבלנים או כל אדם אחר, אשר שירותיו יידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה, כולן או חלקן.

1.12 לשלם בשמי/נו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כוח זה ו/או החלים על המקרקעין ו/או הדרושים לצורך השגת כל האישורים, התעודות והמסמכים לצורך מימוש הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות במקרקעין ו/או בהסכם, לקבל כספים בקשר עם המקרקעין בשמי/נו ובמקומנו מאת עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל ו/או מכל גוף ו/או אדם שהוא ולהשתמש בכספים אלה לשם מימוש יפוי כוח זה.

1.13 לבצע את כל הפעולות הנדרשות מול רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף אחר בקשר עם החלטה 1477 או כל שינוי שלה ו/או כל החלטה אחרת מטעם רשות מקרקעי ישראל ו/או כל מוסד ו/או גוף מטעמו ולרכוש בשמנו ובמקומנו את מלוא זכויות החכירה במקרקעין מאת רשות מקרקעי ישראל ו/או להוון את זכויותינו במקרקעין אלו.

1.14 לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות משרד הבינוי והשיכון ולחתום לשם כך על כל מסמך שיידרש, לצורך קבלת הכרזה ו/או חידוש הכרזה ו/או הכרזה מקדמית(על המתחם כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 או כל

חוק אחר שיהיה בתוקף לצורך מתן פטור ממסים, ובאם לא יחול פטור מלא ממסים - לנהל משא ומתן עם כל גורם שהוא, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור החלקי או ההקלה לפי כל דין ולשלם תשלומים במקומנו עבור רשויות המס, ככל שהללו יידרשו.

1.15 לקבל כל מידע, לעיין ולקבל כל מסמך או אישור מכל סוג שהוא מכל רשות ו/או גוף שהוא בקשר למקרקעין ו/או לזכויותינו בהם, לרבות בקשר עם היטל השבחה בגין המקרקעין, ו/או בקשר לאגרות הבניה והפיתוח החלות או שיחולו על המקרקעין, וכן לפעול בשמנו ובמקומנו להקטנת כל חוב או תשלום, לרבות נקיטת הליכים בקשר לכך בטריבונלים שונים לרבות הגשת השגות ועררים.

1.16 לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל, או כל חלק מהן, המנויות בייפוי כוח זה, ומבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי כוח זה, הננו מייפיים בזה את מיופי הכוח הנ"ל להופיע, מפעם לפעם, בשמנו ובמקומנו, בפני כל אדם, גוף ורשות (לרבות כל פקיד מטעמו), לרבות רשם המקרקעין וכל פקיד בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים (על כל אגפיה ומחלקותיה), ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים, כל ערכאה שיפוטית או מעין שיפוטית, ועדות ערר, ועדה מחוזית לתכנון ובנייה, המועצה הארצית לתכנון ובנייה, נציבות מס הכנסה ומס רכוש, משרד האוצר, שלטונות מס שבח, משרדי מיסוי מקרקעין, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, משרד רשם המשכונות, המרכז למיפוי ישראל, בתי משפט (לרבות בתי משפט מנהליים) מכל הדרגות, בוררים, ובפני כל מוסד ו/או גוף ממשלתי ו/או עירוני אחר ו/או בכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, מתלונן ובכל צורה אחרת, ולהצהיר, כפי שיידרש ע"י מי מאלה, להגיש ולחתום בשמנו התנגדויות, ביטול או תשובה להתנגדויות, עררים או תשובה לעררים, הגשה וחתומה על עתירות מנהליות, ניהול הליכים משפטיים מול הרשות המקומית, חתימה על הסכמי פשרה עם משרד האוצר ואו הרשות המקומית, חתימה על בקשה/ות, הצהרה/ות, תוכנית/יות, גרמושקות, מפות, התחייבויות, טפסי דיווח לרשויות המס על עסקאות ו/או על חתימת הסכם פינוי בינוי, תשריט/ים, תקנונים, הסכמים מכל סוג שהם (לרבות עם רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף ו/או רשות שהם ו/או כל צד ג' שהוא), כתבי הסכמה לרישום פרצלציה עפ"י תכנית האיחוד והחלוקה שתחול על המקרקעין ו/או לצורך ביצוע כל פעולה תכנון, בניה ורישוי בקשר עם המקרקעין.

2. פרק ב'

2.1 להגיש בשמי ובמקומי כל הליך ו/או תביעה כנגד בעלי זכויות במקרקעין שיסרבו לחתום על ההסכם עם היזם (דיירים סרבנים), בכל טריבונל חוקי, ובכלל זאת גם (אך לא רק) תביעה באילו מבתי המשפט ו/או בפני המפקח על רישום המקרקעין, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם.

2.2 להופיע בשמי ובמקומי ולייצגי בפני המפקח לפי חוק המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל בית משפט ו/או מוסד עירוני, ממשלתי או אחר ולחתום על כל המסמכים, התביעות, הבקשות, הערעורים, ההצהרות האישורים, התעודות והניירות שיידרשו לביצוע פעולות ע"י יפוי כח כזה, ולהצהיר כפי שיידרש.

2.3 לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, תשובה, בקשת ביניים, סעד זמני, סעד קבוע, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל, ללא יוצא מן הכלל.

2.4 לייצגי ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, המפקח על רישום המקרקעין, רשויות ו/או מוסדות ממשלתיים ו/או אחרים, ובכלל זאת גם עיריית ירושלים ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.

2.5 למסור כל עניין הנוגע או הנובע מיפוי כח זה לבוררות ו/או לגישור, ולחתום על שטר בוררין ו/או על הסכם פשרה, כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.

2.6 להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מיפוי כח זה לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.

2.7 לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.

2.8 להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר או עיקולים ו/או מימושם של אלו ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.

2.9 לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.

2.10 לגבות עבורי את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד.

2.11 לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.

2.12 להופיע בשמי ולייצגי בעניין הנ"ל בפני בית המשפט (בכל הדרגות ו/או הערכאות) ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או בפני כל רשות ו/או גוף הדנים ו/או שידונו בתביעות כנגד דייר סרבן מכוח הוראות החוק, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם.

3. פרק ג'

- 3.1. כל מה שיעשו מיופי הכח הנ"ל, או מי שיתמנה על ידם, או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כח והרשאה זה, יחייב אותנו ואת יורשינו ו/או חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי הכח הנ"ל, שיעשו בתוקף ייפוי כח והרשאה זה. למען הסר ספק, אין בייפוי כח זה כדי להטיל על מיופי הכח הנ"ל התחייבות כלשהי לפעול על פיו ובכלל. כל אחד ממיופי הכח הנ"ל יהיה רשאי לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר עפ"י ייפוי כוח זה, יחד או לחוד, עם מי מיופי הכח האחרים הנ"ל.
- 3.2. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובייפוי כח ובהסכם קשורות, בין השאר, זכויותיהם של צדדים שלישיים במקרקעין. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר פטירתנו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו ו/או חליפינו.
- 3.3. כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.
- 3.4. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה.
- 3.5. יפוי כח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקה ו/או הגוש ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות יפוי הכח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.
- 3.6. כותרות הסעיפים בייפוי כח זה, הוכנסו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהם לשם פרשנות הסמכויות הניתנות בייפוי כח זה.
- 3.7. לשון היחיד תתפרש כלשון רבים ולהיפך, ולשון זכר תקרא בלשון נקבה ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____
_____ וה"ה _____ ת.ז. _____ אשר חתם מרצונו החופשי על יפוי כח
בלתי חוזר זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותרתי.

_____ חתימה

_____ תאריך

יפוי כח לנקיטת הליכים משפטיים - בלתי חוזר

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

_____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטן ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שכטר ו/או שנהב צ'רכי ממשד ברנע ג'פה לנדה ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ההסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין (כהגדרתם להלן) עם החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן בהתאמה: "ההסכם", "הפרויקט" ו- "החברה" / "היזם"):

"המקרקעין" - הידועים כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 105-101 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקה זו ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת יפוי כוח זה הידועה כחלקת משנה _____ (להלן: "הדירה הקיימת").

באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, המפקח על רישום המקרקעין, רשויות ממשלתיות, עיריית ירושלים ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
3. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
4. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
6. לגבות עבורי את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד.
7. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
8. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני בית המשפט ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או בפני כל רשות ו/או גוף הדנים ו/או שידונו בתביעות כנגד דייר סרבן מכוח הוראות החוק, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם.
9. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו.
10. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
11. ביפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום, היום _____:

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____

_____ וה"ה _____ ת.ז. _____ אשר חתם מרצונו החופשי על יפוי כח

בלתי חוזר זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותמתי.

_____ חתימה

_____ תאריך

יפוי כח לרישום הערות אזהרה ושעבוד היזם – בלתי חוזר

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

_____. ת.ז.

_____. ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטו ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שטר ו/או שנהב צ'רכי ממשד ברנע ג'פה לנדה ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ההסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין (כהגדרתם להלן) עם החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן בהתאמה: "ההסכם", "הפרויקט" ו- "החברה" / "היזם"):

"המקרקעין" - הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 105-101 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקה זו ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת יפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת יפוי כח זה הידועה כחלקת משנה ____ (להלן: "הדירה הקיימת").

באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לרשום הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין לטובת החברה ו/או רישום הערות אזהרה לטובת כל בנק ו/או גורם שיממן ו/או ילווה פיננסית/אשראית) או יעמיד אשראי) את תכנון ובניית הפרויקט ו/או רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות מאת החברה בפרויקט לשם הבטחת זכויותיהם על פי חוק המכר (חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 לרבות רישום הערות אזהרה לטובת גורמים מממנים) בנקים ו/או חברות ביטוח) לרכישת דירות אלו.
2. ליתן כל הסכמה ו/או אישור שיידרשו לצורך רישום הערת האזהרה לטובת החברה ו/או לטובת רוכשי דירות ממנה ו/או גורמים מממנים מטעם רוכשי הדירות, מעת לעת באופן ובתנאים כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון, לרבות ובמיוחד הסכמה בשמנו לרישום הערת האזהרה.
3. לחתום על כל המסמכים הנחוצים לצורך רישום הערת האזהרה ו/או תיקונה מעת לעת ולעשות כל פעולה רלוונטית אחרת לצורך רישום הערת האזהרה ו/או תיקונה כאמור, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ותקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011 לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה.
4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין ולשכת רישום המקרקעין.
5. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם רישום הערת האזהרה כאמור.

ולראיה באנו על החתום, היום _____:

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ ו/או ה"ה _____ ת.ז. _____ אשר חתם מרצונו החופשי על יפוי כח בלתי חוזר זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותמתי.

חתימה

תאריך

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

_____. ת.ז.
_____. ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממושרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטו ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שכטר ו/או שנהב צ'רכי ממושרד ברנע ג'פה לנדה ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ההסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין (כהגדרתם להלן) עם החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן בהתאמה: "ההסכם", "הפרויקט" ו- "החברה" / "היזם"):

"המקרקעין" - הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקה זו ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת יפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת יפוי כוח זה הידועה כחלקת משנה (להלן: "הדירה הקיימת").

באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

- לפנות לכל גוף ו/או גורם שלטונתו רשומה משכנתה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או הערה מכל סוג שהוא לרבות בנקים ו/או חברות ביטוח (להלן בהתאמה: "המוטבים" ו- "המשכנתאות וההערות") על זכויותינו במקרקעין וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת המקרקעין וכל חלקה ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין החדש שיבנה במסגרת הפרויקט (כהגדרתו לעיל) כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת יפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירה הקיימת לשם קבלת הסכמתו לביצוע הפרויקט והסרת המשכנתאות וההערות מהמקרקעין בכפוף להוראות ההסכם.
- להגיע להסכמה עם המוטבים לפי שיקול דעת החברה באשר להסרת ההערות והמשכנתאות באופן שלא יטיל עלינו תשלום כלשהו מעבר לתשלומים אותם אנו חייבים למוטבים על פי הסכם/ים בינו לבין המוטבים.
- להטיל או להסיר ולרשום ו/או למחוק בלשכת רישום המקרקעין כל משכון או שעבוד על זכויותינו בדירה הקיימת ו/או במקרקעין בשעבוד ו/או במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י הבנק שילווה את הפרויקט, לרבות הסבת הערבות (או חלקה) שתינתן לנו כבטוחה לפי ההסכם אל הבנק ממנו נטלנו הלוואה מובטחת במשכנתא (להלן: "הבנק הממשכן") ואשר לטובתו רשומה משכנתא בקשר לזכויותינו בדירה הקיימת (להלן: "המשכנתא הקיימת"), ולרבות ויתור שלנו מראש על כל טענת הגנה לדיירות מוגנת בין אם לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם, והכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם, לנהל בשמי ובמקומי מו"מ עם הבנק הממשכן בקשר למחיקת המשכנתא הקיימת מהרישומים בלשכת רישום מקרקעין כנגד הסבת ערבות בתנאי חוק מכר (או חלק ממנה) (להלן: "הערבות המוסבת"), לקבל לידי מכתב כוונות מהבנק הממשכן ו/או שטר/י סילוק / ביטול משכנתא ולמחוק את המשכנתא הקיימת מכל רישום שהוא לרבות בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, וכן לקבל לידי כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או את הערבות המוסבת חזרה כתנאי לקבלת החזקה בדירה החדשה.
- למחוק ולבטל רישום הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או שיעבודים ו/או כל זכות של המוטבים הרשומות על זכויותינו במקרקעין ולהעבירן ולרשמן על זכויותינו במקרקעין לאחר ביטול ומחיקת רישום הבית המשותף, ולביצוע האמור, ניתנת בזה הסכמתנו הבלתי חוזרת לפנות ולקבל בשמנו ובמקומנו מכל בנק ו/או רשות ו/או כל צד שלישי אחר כל מידע ו/או מסמך ו/או אישור ו/או הסכמה ו/או שטר ו/או ביטול מתאימים, ולרבות מכתב כוונות ו/או מכתב גרירה ו/או שטר סילוק / ביטול משכנתא ו/או כתב התחייבות לרישום משכנתא, הכל בהתאם לדרישות והנחיות לשכת רישום המקרקעין.

5. לחתום בשמנו על כל המסמכים הנחוצים לצורך הסרת המשכנתאות וההערות והמצאת הערבות המוסבת או לחילופין בטוחות חליפיות למוטבים כפי שיוסכם בין היזם למוטבים על פי הוראות ההסכם.
6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומו אצל המוטבים וכן במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, רשם המשכונות ו/או כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר.
7. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם הסרת המשכנתאות וההערות.
8. באי כוחנו יהיו רשאים להעביר לעורכי דין אחרים ו/או נוספים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול להם כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
9. ביפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____
_____ וה"ה _____ ת.ז. _____ אשר חתם מרצונו החופשי על יפוי כוח
בלתי חוזר זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותמתי.

_____ חתימה

_____ תאריך

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

_____ ת.ז.
 _____ ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רונברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטן ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שכטר ו/או שנהב צ'רכי ממשד ברנע ג'פה לנדה ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ההסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין (כהגדרתם להלן) עם החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן בהתאמה: "ההסכם", "הפרויקט" ו- "החברה" / "היזם"):

"המקרקעין" - הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 105-101 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקה זו ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת יפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת יפוי כוח זה הידועה כחלקת משנה ____ (להלן: "הדירה הקיימת").

באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לפעול בשמי ובמקומי בקשר עם בקשה להכרזת המקרקעין כ- "מתחם פינוי-בניין".
2. לפעול בשמי ובמקומי לצורך ביצוע כל פעולות המיסוי לגבי המקרקעין בקשר עם ולצורך ביצוע ההסכם. לפנות בשמנו ובמקומנו למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או כל רשות או גוף אחרים לשם קבלת מידע בנוגע לחבויות המס שיחולו עלינו בקשר עם מכירת זכויותינו ו/או חלקן מזכויותינו במקרקעין.
3. להגיש הצהרות ו/או דיווחים ו/או שומות עצמיות ו/או השגות ו/או עררים בקשר עם ההסכם, ולהגיע לשומות מוסכמות ו/או הסכמות ו/או פשרות בקשר עם העסקה הנ"ל לפי שיקול דעתו הבלעדי בבית המשפט ו/או מחוצה לו.
4. לפנות בהודעה ו/או בדיווח לשלטונות מס שבח ולמשרד האוצר, ולהודיע ו/או לדווח על כל עסקה, מכירה, חכירה ולבקש כל פטור שהוא בנוגע להסכם.
5. לחתום על ו/או לשלוח בשמי הודעות ו/או דיווחים ו/או השגות ו/או הצהרות ו/או התראות ו/או עררים ו/או מכתבים ו/או בקשות להפחתת קנסות ו/או על כל טופס ו/או פניה בקשר עם העניין הנ"ל. לרבות בקשות לשימוש בפטורים ממס ו/או פריסת מס שבח ו/או הפחתת שיעור המס, התחייבות וכל מסמך אחר בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
6. ככל שהיזם יבקש מאיתנו להמיר פטור שקיבלנו בעסקה אחרת שביצענו בעבר, יחול יפוי כוח זה גם על כל הפעולות שיידרשו לשם ביצוע המרת הפטור.
7. להמחות ליזם את זכויותינו לקבל החזר כספים אשר שולמו בפועל ע"י היזם ו/או לפעול כך שזכויותינו לקבלת פטורים ו/או יתרות ו/או כל זכות אחרת בקשר למיסים יזקפו לטובת היזם ובלבד שנובעים מהתקשרותנו בהסכם.
8. לשלם בשמנו ובמקומנו את כל התשלומים ו/או המיסים, בהתאם לשומות ו/או להסכמות עם רשות המיסים בקשר לזכויותינו במקרקעין בקשר עם הפרויקט.
9. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל רשות או ערכאה, בתי המשפט, בתי דין למיניהם ו/או מוסדות אחרים הכל עד לדרגה אחרונה, לרבות פקיד שומה, מנהל מס שבח, משרדי מיסוי מקרקעין.
10. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כחנו ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל ובקשר עם ולצורך ביצוע ההסכם הנזכר לעיל בלבד.
11. לקבל לידי כל מידע ו/או מסמך רלוונטיים בקשר לזכויותינו במקרקעין ו/או בדירה הקיימת, ובכלל גם לקבל אישורים המופנים ללשכת רישום מקרקעין בקשר עם ההסכם, לרבות אישור מס שבח ו/או מס רכישה.

12. לקבל מרשויות המס נתונים לגבי עסקאות מקרקעין שביצענו לרבות פלטי מחשב והעתק חוזים, הסכמים ושומות שנערכו לנו.
13. כל פעולה או מעשה של מיופי הכח בקשר עם יפוי כח זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים בשמנו, במקומנו ומכוחנו והננו מאשרים ומסכימים מראש לכל הפעולות שתעשינה על ידי מיופי הכח ו/או על ידי הפועלים מכוחם בתוקף יפוי כח זה.
14. יפוי כח זה הינו סופי ובלתי חוזר הואיל וקשורות בו זכויות צד ג' אחר, אנו לא נהיה רשאים לבטלו או לשנותו והוא יחייב את כל הבאים מכוחנו או חליפינו.
15. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את היזם בעסקה זו ומאשרים העברת ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לעורכי דין אחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני לפי ראות עיניו של בא כוחי, ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם אלו מהעניינים הנ"ל והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
16. ביפוי כח זה, לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום, היום _____:

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____
_____ וה"ה _____ ת.ז. _____ אשר חתם מרצונו החופשי על יפוי כח
בלתי חוזר זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותרת.

_____ חתימה

_____ תאריך

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

_____. ת.ז.
_____. ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטו ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שכטר ו/או שנהב צ'רכי ממשד ברנע ג'פה לנדה ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ההסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין (כהגדרתם להלן) עם החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן בהתאמה: "ההסכם", "הפרויקט" ו- "החברה" / "היזם"):

"המקרקעין" - הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקה זו ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת ייפוי כוח זה הידועה כחלקת משנה ____ (להלן: "הדירה הקיימת").

באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו, כדלקמן:

1. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים המקובלים והדרושים מאת כל גורם בנקאי/מימוני/פיננסי (להלן: "המממנים"), לצורך העמדת אשראי ומימון ע"י המממנים לביצוע הפרויקט על ידי היזם, בנוסח שיוסכם בין המממנים לבאי כוחנו הנ"ל.
2. ליצור לטובת המממנים את כל הבטוחות והערובות הנדרשות לפי הוראות הסכמי המימון בין המממנים לבין היזם (להלן: "הסכמי המימון"), (לרבות:
 - 2.1. משכנתא/ות) (מכל דרגה, לרבות משכנתא מדרגה שניה) על כל זכויותיי במקרקעין, שיחולו גם על היחידה בפרויקט שאני זכאי לקבל, להבטחת חובות והתחייבויות החברה למממנים, לרבות חתימה על כל המסמכים הנדרשים לשם רישום משכנתא/ות כאמור בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר.
 - 2.2. לבצע כל פעולה ולחתום על כל המסמכים שידרשו לדעת המממנים בקשר עם השעבודים המפורטים לעיל לשם הבטחת תוקפם ויעילותם.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, למשכן ולשעבד את מלוא זכויותיי בדירה הקיימת ובמקרקעין לטובת המממנים, או לפקודתם, או בכל צורה ואופן, במשכנתא או במשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיוירו המממנים, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים, המגיעים ושיגיעו למממנים, מאת החברה, בסכום שיוירו המממנים, בצירוף הפרשי הצמדה או הפרשי שער ובצירוף ריבית, עמלות, היטלים, חיובים בנקאיים אחרים וכל מיני הוצאות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בין היתר, גם:
 - 3.1. להתחייב לפנות את הדירה והמקרקעין, על פי דרישת המממנים ולא להתנגד לכל בקשה לפינוי שתוגש על ידי המממנים, לכל בית משפט מוסמך ו/או לצו פנוי, שינתן על סמך בקשה כנ"ל.
 - 3.2. להסכים ולהצהיר שבמקרה של מכירת הדירה וזכויותי במקרקעין, כתוצאה ממימוש המשכנתא:
 - 3.2.1. לא אהיה לדייר מוגן של בעליו החדש של המקרקעין ועל כן לא אהיה מוגן על פי סעיף 33 (א) (לחוק הגנת הדייר) (נוסח משולב), תשל"ב-1972, או לפי כל הוראות דין, שתבוא בנוסף לו או במקומו.
 - 3.2.2. בכפוף להוראות סעיף 38 (ג) (2 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, לא אהיה זכאי לקבל לרשותי סידור חלוף, ועל כן לא אהיה מוגן לפי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק הוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא בנוסף להם או במקומם.
 - 3.3. לקבל בשמי מהמממנים הודעה ו/או גילוי לממשכן צד ג' ולחתום על כל אישור שידרש בקשר עם כך.

4. להופיע ולפעול בקשר לדירה הקיימת ולמקרקעין, לצרכי ביצוע האמור לעיל, בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בלשכת רישום המקרקעין, במחלקת המדידות, במשרדי סידור הקרקעות, במשרד הממונה על המחוז, בפני וועדות ערים, וועדות בנין ובכל משרדים אחרים, בין ממשלתיים, מוניציפליים, ציבוריים או אחרים, ולנהל בשמי כל תביעה או הליך משפטי אחר, שלדעת המממנים יהיו דרושים, לשם מימוש זכויותי במקרקעין.
5. לחתום בקשר לנכס, לצרכי ביצוע האמור לעיל, על כל טרנסקציות, פעולות, תכניות, ניירות והתחייבויות למיניהן, מפות, הצהרות, תצהירים, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא אשר לדעת בא/באי כוחנו יידרשו, לשם ביצוע הפעולות הנ"ל לרבות, על שטרי מכר, שטרי חכירה, כולל חכירת משנה על שמי ושטרי משכנתאות ותנאים מיחודים לשטרות אלו.
6. לשלם בשמי ועל חשבוני, לצרכי האמור לעיל, את כל ההוצאות והתשלומים, בקשר לפעולות הנ"ל לרבות, מיסי רכוש ותשלומי חובה אחרים וכמו כן כל תשלום אחר, שתשלומו מותנה על פי כל הסכם הנוגע לדירה ולמקרקעין ולצורך זה, ללוות בשמי כספים ולמשכן ולשעבד את הדירה לצורך מתן בטחון להלוואות המממנים ולהשיג את כל האשורים, התעודות והמסמכים, הדרושים לשם ביצוע ההוראות, הכלולות ביפוי כח זה.
7. לקבל בעבורנו ערבויות בנקאיות שתוצאנה לטובתנו על פי הוראות ההסכם וההסכמי המימון, ולבצע בשמו ובמקומו כל פעולה הקשורה לערבויות בנקאיות אלה, לרבות מתן הסכמה לביטול ערבות בנקאית ו/או הקטנה של סכום הערבות הבנקאית ו/או שינוי בתנאי הערבות הבנקאית.
8. לקבל בשמי הוראות בלתי חוזרות מהחברה בקשר עם משכון זכויות החברה מכח הסכם הפינוי בינוי לטובת המממנים.
9. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.
10. מובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אני מודע לכך כי בכל מקרה בו הדירה הקיימת ו/או זכויותי במקרקעין ו/או זכותי לקבל דירה חדשה חלף הדירה הקיימת, ימושכנו לטובת המממנים על ידי בא כוחי מכוח יפוי כוח זה משמשים היום או יהיו בעתיד בית המגורים שלי, שלגביו אני זכאי מכוח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אני זכאי מכוח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיוור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרתי במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "**הגנת בית המגורים**"); (הרי על אף הזכויות המוקנות לי בדין להגנת בית המגורים, יהיה בא כוחי מורשה, מוסמך וזכאי לוותר בשמי על הגנת בית המגורים.
- אני הח"מ מאשר בחתימתי על יפוי כוח זה כי הסמכתי באופן מפורש את בא כוחי הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמי על הגנת בית המגורים כשאני מבין היטב את משמעות הוויתור שניתן על ידי וידוע לי כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחי הנ"ל או מי מהם, לאחר שאני אפנה את הדירה הקיימת המשמשת לי למגורים ובכפוף למימוש ערבויות חוק המכר שתימסרנה לי, אזי אשאר ללא כל זכויות בה ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר.
11. מדי פעם, להעביר את הכוחות, המסורים לפי יפוי כוח זה, כולם או מקצתם, לאחר או לאחרים, למנות עורך דין ו/או באי כוחי אחרים ולפטרם.
12. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור, לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שבא כוחנו ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה, ואני מסכים מראש לכל מעשיו של בא כוחי הנ"ל, שיעשו בתוקף יפוי כוח זה, ומשחרר אותו מכל אחריות כלפי למעשיו הנ"ל.
13. היות ויפוי כוח זה ניתן, להבטחת זכותם של המממנים וזכותם תלויה בביצועו, הרי שיפוי כוח זה הוא בלתי חוזר ולא תהיה לי הרשות לבטלו או לשנותו, אלא בהסכמת המממנים בכתב.

14. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום, היום _____:

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____
_____ וה"ה _____ ת.ז. _____ אשר חתם מרצונו החופשי על יפוי כח
בלתי חוזר זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותמתי.

חתימה

תאריך

ייפוי כוח לרישום הזכויות במקרקעין - בלתי חוזר

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

_____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רונברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטו ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שכטר ו/או שנהב צ'רכי ממשד ברנע ג'פה לנדה ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ההסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין (להגדרתם להלן) עם החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן בהתאמה: "ההסכם", "הפרויקט" ו- "החברה" / "היזם"):

"המקרקעין" - הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 105-101 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקה זו ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת יפוי כוח זה הידועה כחלקת משנה _____ (להלן: "הדירה הקיימת").

באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לבטל ולמחוק את צו הבית המשותף הרשום במקרקעין ולרבות ביטול כל המסמכים מכוחם נרשם הבית המשותף כאמור, וכן תקנונים, צווים ותשריטים, ולרשום את זכויותינו במקרקעין בבעלות משותפת (במושגא) ביחד עם כל הבעלים במקרקעין, בהתאם לחלקנו ברכוש המשותף בהתאם לרישום הבית המשותף כאמור, וכן לרשום צו בית משותף חדש במקרקעין עבור בניין אחד ו/או יותר לפי שיקול דעת החברה ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומו על בקשות לביטול הצו הקיים, צווים חדשים, תשריטים, תקנונים וכל מסמך אחר הדרוש על פי הנחיות לשכת רישום המקרקעין לשם ביטול הצו ורישום הצו החדש.
2. לבקש ו/או להסכים לביטול רישום צו הבית המשותף בקשר עם הדירה הקיימת ולעשות ולחתום על כל מסמך, בקשה, הצהרה ו/או טופס לשם כך, וכן להופיע בפני לשכת רישום המקרקעין ו/או עיריית ירושלים ו/או כל רשות או גוף בקשר לכך.
3. בייפוי כוח זה, לשון היחיד תתפרש כלשון הרבים ולהיפך, ולשון זכר תקרא בלשון נקבה ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____:

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____
 _____ וה"ה _____ ת.ז. _____ אשר חתם מרצונו החופשי על יפוי כוח בלתי חוזר זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותרמתי.

_____ תאריך _____
 _____ חתימה _____

**ייפוי כוח קנייני - בלתי חוזר
נוטריוני**

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד:

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטו ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שטר ו/או שנהב צ'רכי ממשד ברנע ג'פה לנדה ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ההסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין (כהגדרתם להלן) עם החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן בהתאמה: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו- "**החברה**" / "**היזם**");

"**המקרקעין**" - הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקה זו ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת יפוי כוח זה הידועה כחלקת משנה _____ (להלן: "**הדירה הקיימת**").

באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. למכור ו/או להחכיר ו/או להעביר ו/או להסב בשמנו ובמקומנו את כל זכויותינו מכל סוג שהן, בדירה הקיימת וכן כל זכות מכל סוג שהוא הקיימת לנו ו/או שתהייה לנו במקרקעין, לרבות בקשר עם זכויות בעלות ו/או חכירה בשטחים בנויים במקרקעין ו/או כל זכות אחרת במקרקעין (ו/או בכל חלקת משנה או חלקה אחרת הנובעת או שתנבע משינוי ו/או מהוספה של תוכניות בקשר עם המקרקעין ו/או הנובעת או שתנבע מהליכי דיספוזיציה ו/או פרצלציה ו/או רישום בית משותף או מחיקה, תיקון או רישום של צו בית משותף ו/או מביטול ו/או מחתימת על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בקשר עם המקרקעין) ע"ש החברה ו/או מי מטעמה ו/או מי שהיא תורה, לרבות רשות מקרקעי ישראל, הרשות המקומית, עיריית ירושלים ו/או רוכשי דירות ו/או שטחים בפרויקט, כהגדרתו להלן ו/או כל צד ג' אחר, ולחתום על כל מסמך, בקשה או שטר שיידרשו לצורך כך, כולל בקשות והסכמות כלפי רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין וכיו"ב, והכל באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון לפי שיקול דעתם הבלעדי, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור ביפוי כוח זה, למלא את כל התחייבויותינו על פי ההסכם, לרבות בכל הקשור לפעולות בקשר עם זכויותינו, רישומן, שיעבוד שלהן ו/או רישום זכויות ו/או הערות כלשהן לטובת צדדים שלישיים.
3. לחתום בשמנו על תוספות להסכם, נספחי שינויים, נספחים ו/או שינוי לנספחים ו/או כל הסכם ו/או הבהרה שיחתמו בקשר לפרויקט וההסכם, לרבות מתן הסכמות ואישורים בשמנו על הארכות, הנחות, ויתורים, וכל פעולה הנדרשת מצידינו בהסכם ו/או לשם ביצוע הפרויקט.
4. לקבל בשמנו ובמקומנו את זכויות הבעלות ו/או החכירה בדירה אשר תיבנה ע"י החברה או מי מטעמה על פי ההסכם במסגרת הפרויקט ואשר אותה נקבל חלף הדירה הקיימת (להלן: "**היחידה**") ולעשות כל פעולה אחרת בקשר אליה ו/או על פי הוראות ההסכם.
5. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן לבניה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965) (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") (ו/או כל חוק אחר, וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין, ליזום להגיש וכן לחתום ולטפל בשינוי תוכניות מתאר ו/או תוכניות מפורטות ו/או תוכניות מיוחדות ו/או תוכנית בינוי ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין, לרבות על הדירה הקיימת ו/או על היחידה.
6. להעביר את מלוא זכויותינו במקרקעין בלשכת הרישום על שם היזם ו/או על שם רוכשי דירות היזם וכן לרשום הערות אזהרה לטובת היזם ו/או לפקודתו.
7. לבקש ו/או להסכים לביטול רישום צו הבית המשותף בקשר עם הדירה הקיימת ולעשות ולחתום על כל מסמך, בקשה, הצהרה ו/או טופס לשם כך, וכן להופיע בפני כל רשות או גוף בקשר לכך.
8. לבקש ו/או להסכים לרשום את היחידה, לבדה או יחד עם יחידה/יחידות נוספות שייבנו במקרקעין כבית משותף, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש ו/או להסכים מדי פעם לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969) (להלן: "**חוק המקרקעין**"), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, העברתם מיחידה אחת לאחרת, יחוד הערות אזהרה, רישום הערות אזהרה, שעבוד,

זיקת הנאה בקשר עם זכויותינו במקרקעין, לרבות ביחידה ו/או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים.

9. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, גם בכפוף להערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו, ככל שיהיו רשומות.

10. לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לייחוד הערות אזהרה ומשכנתאות ליחידה.

11. לחתום בשמנו ובמקומו, להסכים, להגיש, לבקש ולקבל בקשות, מסמכים ו/או תכניות בקשר לביצוע הפרויקט, לרבות פרויקט פינוי בינוי ו/או בינוי פינוי בהתאם לדרישת הרשויות; לבצע התאמות, תיקונים ושינויים על פי כל דין בקשר לכך; לפנות לכל גוף, ועדות התכנון, רשויות עירוניות, רשויות המיסים, רשם המקרקעין וכל מוסד אחר לצורך הוצאתו אל הפועל של ההסכם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לפעול בשמנו ובמקומו לצורך ביצוע כל פעולה בגדר חוק התכנון והבניה ו/או לצורך ביצוע כל פעולת תכנון עפ"י כל חוק אחר, ביחס למקרקעין וביחס לכל המבנים הבנויים ו/או שיבנו על המקרקעין, כולם או חלקם (להלן - "המבנים"), ובכלל זה - לבקש, ליזום, להסכים לעשיית ולעשות כל פעולה לשם תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או ביטול כל תוכנית החלה ו/או שתחול לגבי המקרקעין, כולם או חלקם, ו/או ביחד עם מקרקעין אחרים, ליזום כל תוכנית נוספת ו/או אחרת ביחס למקרקעין וסביבתם ו/או לבקש הקלות כלשהן למבנים ו/או ליזום כל הליך תכנוני אחר ביחס למקרקעין ולבקש, במסגרת הליכי התכנון הנ"ל, בין היתר, אישור תוכנית חדשה ו/או תיקון ו/או שינוי תוכנית קיימת ו/או הקלה בקווי הבניין של המבנים ו/או הקלה בשטח המבנים ו/או הקלה במספר קומות המבנים ו/או לבקש היתר כלשהו ביחס למקרקעין ו/או לבקש שינוי ייעודם של המבנים המותרים לבנייה במקרקעין לפי התוכניות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או לבקש תוספת זכויות בנייה ו/או תוספת קומות ושטחים במקרקעין (לרבות למבנים) ו/או לבקש תוספת שטחים לבנייה במקרקעין וכן לפעול להכנת ולאישור של תכניות בינוי ו/או תכניות ארכיטקטוניות ו/או תכניות העמדת בנין בקשר עם המבנים ו/או המקרקעין ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור.

12. מבלי לגרוע מהאמור, לפעול בקשר עם המקרקעין להגשת תכניות בניין עיר ובקשות שונות במסגרתן, בקשות לשינוי תכניות בנין עיר, וכן הגשת תכניות בינוי, עיצוב, פיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, ביוב, חיזוק, הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורשיונות ו/או (ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) לכל מטרה שהיא, כהגדרתו להלן.

13. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית ו/או לעיריית ירושלים ו/או החברה הכלכלית ו/או מטעמן ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת.

14. לבקש ו/או להסכים לרשום זיקות הנאה וזכויות מעבר על זכויותינו בדירה הקיימת ו/או ביחידה ו/או במקרקעין, ככל שתדרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי היחידות האחרות במקרקעין ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.

15. מדי פעם בפעם, לפדות, למחוק, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת, כל משכנתא ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או כל זכות אחרת של צד ג', הרובצת על זכויותינו במקרקעין, לרבות בדירה הקיימת ו/או ביחידה או בחלק מהם, בשלמותה או באופן חלקי, לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה, לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא.

16. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להטיל או להסיר ולפדות ו/או לרשום ו/או למחוק ו/או להסב ו/או להמחות בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות כל משכון או שעבוד על זכויותינו בדירה הקיימת ו/או במקרקעין בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י החברה ו/או מי שילווח לחברה כספים ו/או שיעמיד לרשותה אשראי בקשר עם היחידה ו/או מי שיעמיד מימון בנקאי לבניית הפרויקט ו/או מי שהעמיד ו/או יעמיד לנו אשראי בקשר עם הדירה הנוכחי הקיימת ו/או היחידה, לרבות הסבת הערבות שתינתן כבטוחה לבעלים אל הבנק או כל גורם אחר לטובתו משועבדת הדירה הקיימת, ולרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם. מבלי לגרוע מהאמור, לרשום ו/או למחוק הערות אזהרה, להטיל או להסיר ולרשום, להסכים ו/או למחוק בלשכת רישום המקרקעין כל משכון או שעבוד ו/או עיקול על זכויותינו לטובת צדדים שלישיים.

17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, למשכן ו/או לשעבד את כל או חלק מזכויותינו במקרקעין, לרבות בדירה הקיימת ו/או ביחידה או בחלק מהם לטובת הבנק המלווה ו/או הגורם הפיננסי (כהגדרתם בהסכם), ולפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול קיימים או שיהיו קיימים על זכויותינו במקרקעין (לרבות בדירה הקיימת וביחידה) ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא, ובכלל זאת לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך ו/או התחייבות שידרשו לצורך מישכון זכויותינו במקרקעין לטובת הבנק המלווה ו/או הגורם הפיננסי (כהגדרתם בהסכם), ובכלל זאת לחתום על כתבי התחייבות לרישום משכנתא לטובת, על בקשות לרישום הערות אזהרה, הודעות למשכון ו/או כל מסמך אחר שידרש לצורך כך ע"י הגורמים הנ"ל ו/או על כל הגלווה להתחייבויות אלה.

18. לרשום (ולעשות כל הדרוש בקשר לכך, לרבות לתת הסכמות, לבקש ולחתום על כל מסמך) הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין מכל סוג שהן (לרבות על מניעה מעשיית עסקה) לטובת החברה, כהגדרתה לעיל,

ו/או צדדים שלישיים, לרבות רשויות מקומיות, ועדות התכנון, רשות מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים, בנקים, גורמים מממנים, רוכשי יחידות הדיר (ובנקים וגורמים מממנים מטעמם) ו/או שטחים בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או אלה שרכשו מהם ו/או מי מטעמם ו/או כל בנק ו/או גורם מממן מטעמם של מי מהם ו/או כל בנק ו/או גורם שיממן ו/או ילווה פיננסית/אשראי) או יעמיד אשראי) את תכנון ובניית הפרויקט (וכן לעשות כל הדרוש לצורך רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לטובת מי מהם) וכן לתת הסכמות לרישום הערות אזהרה ו/או זכויות ו/או שעבודים על זכויותינו (לרבות המקרה של הערות אזהרה הרשומות לטובתנו) וזאת לתקופה בלתי מוגבלת או מוגבלת על ידי מתן יפוי-כח זה ו/או כל הערה אחרת לגבי זכויותינו במקרקעין, לרבות בדירה הקיימת ו/או ביחידה וכל נושא אחר ובנוסף שייקבע ע"י מיופיי כוחי הנ"ל ולחדש ו/או לבטל הערות כנ"ל.

19. לחדש את הרשום בפנקסי הקרקעות בנוגע לזכויותינו במקרקעין, לרבות בדירה הקיימת ו/או ביחידה, לרשום ירושה ביחס לזכויות הנ"ל או חלק מהן, לרשום את זכויותינו הנ"ל או חלק מהן על שם צד ג' הנ"ל בפנקסי לשכת רישום המקרקעין ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל.

20. לחתום בשמנו על דיווחים, הודעות ומסמכים לרשויות המס, לעיריית ירושלים, לוועדה המקומית לתכנון ולבניה וכל גורם או רשות אחרת בנוגע לדירה הקיימת, ליחידה החדשה, למקרקעין ו/או בקשר עם ההסכם, כולל מש"חים, בקשות לפטור או להנחה, זקיפת, פריסות תשלומים וקיצוז תשלומים, וכולל הגשת וניהול תביעות להפחתת ו/או מתן פטורים ו/או הנחות מכל מס היטל או תשלום כלשהו, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי של באי כוחנו דלעיל.

21. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לשינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק ו/או של פוליסת ביטוח ו/או של בטוחה אחרת אוטונומית ו/או לביצוע ו/או שניתנה לפי ההסכם ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 כפי שהוא כיום, או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, בטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.

22. לבטל ו/או לגרוע לביטול הסכם ו/או כל מסמך לרבות יפוי כוח כללי ו/או בלתי חוזר, ככל שאלו נחתמו על ידינו בעבר, לטובת גורם ו/או מוסד ו/או לאדם כלשהו ו/או כל אישיות משפטית אחרת, בקשר עם זכויותינו במקרקעין, לרבות בדירה הקיימת ו/או בעניין תכנית פינוי-בינוי ו/או בינוי פינוי בקשר עם הדירה הקיימת ו/או עם המקרקעין, ולפנות לצורך כך לבית המשפט המוסמך לשם קבלת צו עשה ו/או פסק דין הצהרתי ו/או כל סעד אחר שייראה בעיני באי כוחנו. מבלי לגרוע האמור, לבטל ו/או לגרוע לביטול הסכם להשכרת הדירה הקיימת, ככל שזה נחתם על ידינו, לטובת צד שלישי, אשר לא ניתן לסיימו בהודעה מוקדמת בת 90 ימים, ולפנות ולהסדיר פינוי של דייר מוגן מהדירה הקיימת, ככל שיש כזה, על חשבוננו.

23. לבצע את כל הפעולות הנדרשות מול רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף אחר בקשר עם החלטה 1477 או כל שינוי שלה ו/או כל החלטה אחרת מטעם רשות מקרקעי ישראל ו/או כל מוסד ו/או גוף מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור, להוון את זכויותינו במקרקעין, לרבות בדירה הקיימת, מול רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גורם אחר, לרבות לשלם כל תשלום בקשר לכך ו/או כל תשלום אחר לרשות מקרקעי ישראל.

24. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים במקרקעין ו/או בסביבתם ו/או באזור בו מצויה הדירה הקיימת, לרבות בעלי הדירות בבניין הקיים, כהגדרתו בהסכם, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ הוראת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (התשס"ו - 2006 ו/או כל שינוי שיערך לו ו/או כל חוק שיבוא במקומו, ו/או מכח כל חוק ו/או דין אחר וכן לחתום על כל בקשה, כתבי בית דין ו/או יפויי כח, הסכמי ויתור ו/או פשרה ו/או שינוי ההסכם (אם ידרש כתוצאה מהליכים כאמור) ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך כך.

25. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות במשרד השיכון ולהתחייב וכן לחתום על כל מסמך שיידרש, לצורך הכרזה על המתחם כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין ו/או לפי סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף לצורך מתן פטור ממיסים, ובאם לא יחול פטור מלא ממיסים - לנהל משא ומתן עם כל גורם שהוא, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור החלקי או ההקלה ולשלם תשלומים במקומנו עבור רשויות המס, ככל שהללו יידרשו. ובאם לא יחול פטור מלא ממיסים - לנהל משא ומתן עם כל גורם שהוא, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור החלקי או ההקלה לפי כל דין ולשלם תשלומים במקומנו עבור רשויות המס, ככל שהללו יידרשו וכן להמחות לחברה את זכויותינו לקבל החזר כספים אשר שולמו בפועל ע"י החברה ו/או לפעול כך שזכויותינו לקבלת פטורים ו/או יתרות ו/או כל זכות אחרת בקשר למיסים יזקפו לטובת החברה. מבלי לגרוע מהאמור, לשלם בשמינו ועל חשבוננו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפויי כוח זה ו/או החלים על המקרקעין ו/או הדרושים לצורך השגת כל האישורים, התעודות והמסמכים לצורך מימוש הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות במקרקעין ו/או בהסכם, לקבל כספים בקשר עם המקרקעין בשמינו ובמקומנו מאת מדינת ישראל ו/או מכל גוף ו/או אדם שהוא ולהשתמש בכספים אלה לשם מימוש יפויי כוח זה.

26. לקבל כל מידע, לעיין ולקבל כל מסמך או אישור מכל סוג שהוא מכל רשות ו/או גוף שהוא בקשר למקרקעין ו/או לזכויותינו בהם, לרבות בקשר עם היטל השבחה בגין המקרקעין, ו/או בקשר לאגרות הבניה והפיתוח

החלות או שיחולו על המקרקעין, וכן לפעול בשמנו ובמקומו להקטנת כל חוב או תשלום, לרבות הגשת השגות ועררים.

27. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בזכויות במקרקעין לשם החברה ו/או מי מטעמה ו/או מי שהיא תורה, לרבות רשות מקרקעי ישראל, הרשות המקומית, עיריית ירושלים ו/או רוכשי דירות ו/או שטחים בפרויקט, כהגדרתו להלן ו/או כל צד ג' אחר.

28. לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל, או כל חלק מהן, המנויות בייפוי כוח זה, ומבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי כוח זה, הננו מייפיים בזה את מיופי הכוח הנ"ל להופיע, מפעם לפעם, בשמנו ובמקומו, בפני כל אדם, גוף ורשות (לרבות כל פקיד מטעמו), לרבות רשם המקרקעין וכל פקיד בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים) על כל אגפיה ומחלקותיה, ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים, ועדות ערר, ועדה מחוזית לתכנון ובנייה, המועצה הארצית לתכנון ובנייה, נציבות מס הכנסה ומס רכוש, משרד האוצר, שלטונות מס שבח, משרדי מיסוי מקרקעין, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, משרד רשם המשכונות, המרכז למיפוי ישראל, בתי משפט מכל הדרגות, בוררים, ובפני כל מוסד ו/או גוף ממשלתי ו/או עירוני אחר ו/או בכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, מתלונן ובכל צורה אחרת, ולהצהיר, כפי שיידרש ע"י מי מאלה, לחתום על כל בקשה, שטר מכר, שטר משכנתא, הודעות לממשכן, כל מסמך שידרש ע"י הגורם המממן, שטר פדיון ו/או העברה ו/או תיקון משכנתא וכל מיני שטרות טאבו אחרים, התנגדויות, ביטול או תשובה להתנגדויות, עררים או תשובה לעררים, לחתום על הסכמים, אישורים, תעודות, חוזים, הצהרות, זיקות הנאה, ויתורים, קבלות, הסכמי שיתוף למיניהם, תקנונים (לרבות לצורך בית משותף), הסכמי ניהול עם כל צד שהוא, הודעות, תוכניות, שטרי ויתור, שטרי חכירה, הסכמי פשרה, הסכמי חכירה, בקשות מכל סוג שהן, גרמושקות, מפות, תשריטים (לרבות תשריטי בית משותף), התחייבויות, טפסי דיווח לרשויות המס על עסקאות ו/או על חתימת הסכם פינוי בינוי, תקנונים, הסכמים מכל סוג שהם (לרבות עם רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף ו/או רשות שהם ו/או כל צד ג' שהוא), כתבי הסכמה לרישום פרצלציה עפ"י כל תוכנית בנין עיר החלה או שתחול על המקרקעין, כתבי הסכמה, יפוי כח בלתי חוזר, עסקאות ו/או לצורך לביצוע כל פעולה רישומית אחרת במקרקעין ו/או לצורך ביצוע כל פעולת תכנון, בניה ורישוי בקשר עם המקרקעין ו/או לצורך ביצוע כל הפעולות על פי יפוי כוח זה ו/או לצורך ביצוע פעולות ו/או לצורך הבטחת זכויותיו של צד שלישי כלשהו במקרקעין, בתמורה ו/או ללא תמורה ו/או תיקון ו/או חידוש ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, הכל לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם הגמור של מיופי הכוח והכל בשלמות ו/או בחלקים לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם ו/או חברה ו/או אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, להגיש תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, תצהירים, הודעות, חוות דעת וכל מסמך ונייר אחר הדרוש כדי לבצע את כל האמור בייפוי כוח זה, למנות אדריכלים, מהנדסים, מודדים, יועצי תחבורה, יועצי אקוסטיקה, איכות סביבה, עורכי דין, שמאים, מעריכים, מתכננים למיניהם, יועצי בינוי, קבלנים או כל אדם אחר, אשר שירותיו יידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או חלקן, ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא פעולה מהפעולות המנויות בייפוי כוח זה.

29. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחרים (לרבות לחברה, כהגדרתה לעיל) לרבות באופן בלתי חוזר, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מורשינו הנ"ל, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעביר מחדש, ליפות את כוחם של עורכי דין או מורשים אחרים ולהחליפם בכל עת, וליפות את כוחו/ם של אחרים תחתם, וליתן מכל יפוי כוח זה יפויי אחרים לאחרים (לרבות לחברה, כהגדרתה לעיל) ובכלל זה בלתי חוזר ונוטריונים, הכל לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.

30. כל מה שיעשו באי כוחנו הנ"ל, או מי שיתמנה על ידם, או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כוח והרשאה זה, יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל, שיעשו בתוקף ייפוי כוח והרשאה זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל ובכלל זה מכל נזק ו/או הפסד שייגרם לנו, אם ייגרם. למען הסר ספק, אין בייפוי כוח זה כדי להטיל על מיופי הכוח הנ"ל התחייבות כלשהי לפעול על פיו ובכלל. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל יהיה רשאי לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר עפ"י ייפוי כוח זה, יחד או לחוד, עם מי באי כוחנו האחרים הנ"ל.

31. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובייפוי כוח ובהסכם קשורות, בין השאר, זכויותיהם של צדדים שלישיים במקרקעין, בין היתר, של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות לנו ו/או לחברה, כהגדרתה לעיל ו/או לצדדים שלישיים, לרבות בנקים ו/או גורמים שהעמידו לנו ו/או לחברה כספים ו/או ליווי בנקאי לבניית הפרויקט ו/או בקשר עם ההסכם והתחייבויותינו על פיו.

32. בכל מקרה של ספק, יפורש כל מונח ותניה המופיעים בייפוי כוח זה כמיועד להרחיב את סמכויות מיופה/י כוחינו הנ"ל ולא לצמצמן כדי שאלה יוכלו לקדם ו/או להוציא לפועל את הפרויקט.

33. כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו (וכן ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו) חו"ח (יחייב את יורשינו ויורשי יורשינו) ואנו נתנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.

34. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה. 35. בייפוי כוח זה, לשון היחיד תתפרש כלשון הרבים ולהיפך, ולשון זכר תקרא בלשון נקבה ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____:

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____
_____ וה"ה _____ ת.ז. _____ אשר חתם מרצונו החופשי על יפוי כח
בלתי חוזר זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותרמתי.

חתימה

תאריך

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך
מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	כתובת
ירושלים	30714	3	רחוב דוד יעקב קמזון / אשכולי אהרון / דרך החורש / צונדק

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעסקה במסגרת פרויקט פינוי בינוי/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תמ"א 38¹, וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום ____ אשר נחתם בינינו.

2. הפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ²	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
		ת.ז.		אצל עו"ד אלדר אדטון, משרד ברנע ג'פה לנדה ושות', רח' הרכבת 58, ת"א			
		ת.ז.					

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ²	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי ²	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
		מספר חברה		אגודת הפועל ספורט ירושלים	2	
						באמצעות: _____ ת.ז. _____

5. פרטי הזכאי שלטובה ניתנה ההתחייבות

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ²	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה

במידה וקיימים למעלה משלושה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ²	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)³

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ²	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה

הוסמך על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

7. פרטי המטפל ברישום הפעולה

¹ יש למחוק את המיותר.
 בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם ההערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות

הערה המפנה להערת האזהרה.

² ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

³ המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.

המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)

⁴ דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת/שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח		

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת/שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח		

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת/שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח		

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-מס' תאגיד: _____, 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך	חותמת/שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
-------	------------------------------	-------

ייפוי כוח למחיקת הערת אזהרה - בלתי חוזר
(לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין התשכ"א - 1961)

אנו הח"מ

החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט ("היזם")

ממנים בזה את עוה"ד צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוננברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטו ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שכטר ו/או שנהב צ'רכי ממשד ברנע ג'פה לנדה ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן יחד ו/או כל אחת מהן בנפרד בקשר עם ההסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין (כהגדרתם להלן) עם **בעלי הזכויות במקרקעין** (להלן בהתאמה: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו- "**החברה**" / "**היזם**");

"**המקרקעין**" - הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 בירושלים; וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקה זו ו/או חלקי חלקות שיווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה, וכן זכויותינו בדירתנו הקיימת במקרקעין נכון ליום חתימת ייפוי כוח זה הידועה כחלקת משנה ____ (להלן: "**הדירה הקיימת**").

1. למחוק ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה, אם נרשמה, ו/או שתירשם לטובתנו על המקרקעין ו/או כל משכון ו/או שעבוד ו/או רישום אחר בקשר עם ההסכם, וזאת במקרה של ביטולו כדין ובהתאם להוראותיו.
2. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בפני לשכת רישום המקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על המרשם ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או בתי משפט ו/או רשם המשכונות, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך, הכל לשם ביצוע האמור בסעיף 1 לעיל בלבד.
3. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחר/ים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעביר מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
4. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו זכויות של צדדים שלישיים והוא מחייב את יורשינו ו/או חליפינו ו/או כל הבאים מטעמינו מכל סוג שהוא.
5. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום,

היזם

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזה, כי מר _____, ת.ז. _____, **ומר** _____, **ת.ז.** _____, **המוסמכים לחתום בשם חברת ח.פ. _____, חתם** היום בפני על ייפוי הכוח הבלתי חוזר דלעיל.

עו"ד

תאריך

הנדון: כתב הוראות לנאמן

בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם בין החברה להתחדשות ירושלים ח.פ 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן: "החברה" או "היזם"), לבין בעלי הדירות במתחם המקרקעין הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי 101-105 בירושלים (להלן: "בעלי הדירות", ו-"ההסכם" או "הסכם פינוי בינוי"), בקשר עם פרויקט להתחדשות עירונית, בדרך של פינוי בינוי או בינוי פינוי, במתחם (להלן: "הפרויקט").

בהתאם לסעיף 24.4 להסכם, החברה ובעלי הדירות (להלן: "הצדדים") (ממנים אותך בזאת לשמש כנאמן תחת הדין הישראלי ומורים לך למלא אחר ההוראות הבאות:

1. להחזיק בנאמנות אצלך את יפוי הכח הבלתי חוזר למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת החברה (להלן: "יפוי הכח למחיקה").
2. הצדדים מורים בזאת לנאמן בהוראה בלתי חוזרת לעשות שימוש ביפוי הכח רק במקרה בו במקרה בו פקע הסכם זה עקב אי התקיימות התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5.3 להסכם או במקרה בו ההסכם בוטל כדין ובהתמלא כל התנאים הבאים:
 - 2.1. יוגש לך תצהיר בכתב מאת הבעלים מאומת כדין בו תפורטנה נסיבות ביטול ההסכם בידי הבעלים עקב הפרה יסודית של היזם שלא תוקנה לאחר שליחת התראה מראש;
 - 2.2. נשלחה התראה נוספת מוקדמת בכתב ליזם בת 21 (עשרים ואחד) ימים מראש בצירוף עותק התצהיר האמור לעיל;
3. הצדדים מורים בזאת לנאמן בהוראה בלתי חוזרת להשיב ליזם את יפוי הכח למחיקה במועד מסירת החזקה ליזם בדירת הבעלים הקיימת כאמור בסעיף 12.2 להסכם.
4. בכפוף להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הננו פוטרים ומשחררים אותך מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל סוג שהוא שייגרם למי מאתנו, אם ייגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחלל שלך, ובלבד שפעלת בהתאם לתנאי כתב הוראות זה ותנאי ההסכם ובהיעדר הוראה מפורשת, אם פנית לקבלת הוראה מפורשת ו/או מתוקנת וניתנה לך הסכמתנו, או קיבלת את הנחיית הבורר (כהגדרתו בהסכם) או בית המשפט.
5. אתה מקבל על עצמך בזה למלא את התפקידים שהוטלו עליך בכתב מינוי נאמן זה ותפעל בתום לב, תוך כוונה למילוי תפקידך.
6. אתה רשאי להתפטר מתפקידך על פי כתב הוראות זה בכל עת ומכל סיבה על ידי מתן הודעה בכתב לפחות 30 (שלושים) יום מראש (להלן – "תקופת ההודעה"), בכפוף לכך שימונה נאמן אחר במקומך שיהיה מקובל על הצדדים, והצדדים לא יסרבו למינויו אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב.
7. מילים וביטויים המוגדרים בהסכם, תוספותיו ונספחיו, יהיה להם אותו פרוש בכתב הוראות זה אלא אם כן נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פרוש אחר.
8. מוסכם כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות כתב ההוראות זה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות ההסכם.
9. הודעות שישלחו לפי כתב הוראות לנאמן זה ישלחו לכתובת הנאמן המצוינת בראש כתב נאמנות זה ולכתובות החברה ובעלי הדירות המצוינות בהסכם, אלא אם כן הודע על ידי הנאמן או על ידי הצדדים אחרת.

אני מסכים להתמנות לנאמן כאמור לעיל.

_____, עו"ד

תאריך _____

חברת _____ ח.פ. _____ (להלן: "**החברה**")

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה אשר נתקיימה ביום _____

נוכחים: פורום חוקי.**ליו"ר נבחר:** מר _____.**על סדר היום:**

1. התקשרות עם בעלי הזכויות במתחם המקרקעין הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 שכתובתו אהרון אשכולי - 101-105 בירושלים וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקת מקרקעין זו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שייחוצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדין ו/או תשנה ו/או תחליף את התכנית התקפות במועד חתימת פרוטוקול זה (להלן בהתאמה: "**בעלי הזכויות**" "**המתחם**" או "**המקרקעין**") (בהסכמי התחדשות עירונית לשם ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם במסגרתו יהרסו כל הבניינים הקיימים במתחם ובניית בנייני מגורים חדשים ודירות מגורים חדשות עבור בעלי הזכויות ועבור החברה (להלן בהתאמה: "**ההסכמי פינוי בינוי**" ו- "**הפרויקט**"))

2. קביעת מורשי חתימה לביצוע האמור בסעיף 1 לעיל.

הוחלט פה אחד:

3. להתקשר עם בעלי הזכויות בהסכמי פינוי בינוי לשם ביצוע הפרויקט;
4. לפעול לקידומה של תכנית התחדשות עירונית במתחם, במטרה להקים את הפרויקט ובכלל זה, להגיש תוכנית מתאר מפורטת לפינוי-בינוי, ולהגיש בקשה לקבלת היתר לבניית הפרויקט, בבת אחת או בשלבים (בהתאם להוראות ההסכמי פינוי בינוי), לפעול להשגת היתר בניה לפרויקט, בבת אחת או בשלבים, (בהתאם להוראות ההסכמי פינוי בינוי) לפעול לשעבוד קרקע הפרויקט לטובת הבנק שילווח ויממן את הפרויקט, לשאת בכל תשלום הקשור בתכנון הפרויקט ובהקמתו, ולבצע כל פעולה שתהא נחוצה לצורך קידום הפרויקט במקרקעין;
5. להתקשר עם בנק מלווה אחד או יותר לשם קבלת ליווי בנקאי לביצוע הפרויקט;

6. להסמיך את ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- ה"ה _____ ת.ז. _____ (להלן: "**מורשי החתימה**") לחתום בשם החברה על כל מסמך נדרש לצורך האמור בסעיפים 3 - 5 לעיל, לרבות על ההסכמים, תוספות, בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או בקשות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרות מכר ו/או שטרי העברת זכות שכירות ו/או על דיווחים מתאימים לרשויות המס ו/או למנהל בקשר עם ההסכמי פינוי בינוי ו/או ייפוי כוח לרבות יפוי כוח בלתי חוזרים ו/או ייפוי כוח למחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת החברה ו/או הסכמי מימון ו/או ליווי וכן על כל מסמך רלוונטי אחר אשר חתימתו נחוצה על פי ההסכמי פינוי בינוי ו/או לצורך הוצאה לפועל של ההסכם וביצוע כל הפעולות לרישום זכויות במקרקעין על שם החברה ו/או לפקודתה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות ההסכמי פינוי בינוי.

7. להסמיך את מורשי החתימה הנ"ל לחתום בשם החברה על ייפוי כוח בלתי חוזר, לרבות לצורך מחיקת הערות אזהרה שתירשמו לטובת החברה על המקרקעין ו/או על דירות בעלי הזכויות, לצורך הבטחת קידום הפרויקט כאמור ומילוי התחייבות החברה בהסכמי פינוי בינוי, לצורך קידום הפרויקט והוצאתו לפועל.

8. לאשר, כי חתימת אחד ממורשי החתימה הנ"ל בצירוף חותמת החברה ו/או על גבי שמה המודפס, על כל אחד מהמסמכים הנ"ל ו/או מסמכים אחרים בקשר עם הפרויקט ו/או ההסכמי פינוי בינוי, תחייב את החברה לכל דבר וענין.

חתימת היו"ר

אישור עו"ד

אני הח"מ, עורך דין _____ מרחוב _____ המשמש כעורך הדין של _____ ח.פ. _____ (להלן: "**החברה**") מאשר בזאת כדין בהתאם לתקנון החברה כי החלטת הדירקטוריון הנ"ל (להלן: "**ההחלטה**") נתקבלה בהתאם לתקנון החברה וכי החברה רשאית על פי תקנונה לקבל את ההחלטה, כי ההחלטה נחתמה על ידי היו"ר בפניי ונרשמה כדין בספר הפרוטוקולים, כי החברה קיימת, לא שינתה את שמה, ופועלת בהתאם לחוק וכי מורשי החתימה מוסמכים לחייב את החברה בחתימתם.

חתימה וחותמת עורך דין

תאריך

תאריך:

תצהיר בן זוג/ תצהיר עצמי

נספח ח' - תצהיר בן זוג

[***ככל ואין בן זוג יש למלא תצהיר עצמי בסוף המסמך]

אל: חברת _____ ח.פ. _____ (להלן: "החברה"):

מאת:

כתובת

שם מלא ומספר ת.ז.

א.ג.ג.,

הנדון: **הסכם מיום _____ ביחס לחלקת משנה 3/ בגוש 30714, ברחוב אהרון אשכולי 105-101, ירושלים**
(להלן: "הדירה הקיימת")

הנני¹ לאשר לכם כידוע בציבור ו/או בן הזוג של ו/או נשוי ל _____ ת.ז. _____ להלן: "הבעלים הרשום", אשר רשום כבעלים של הדירה הקיימת או זכאי להירשם כבעליה, כי אני מסכים באופן בלתי חוזר לעסקה שתיכרת/שנכרתה בין החברה לבין הבעלים הרשום לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם המקרקעין הידוע כחלקה 3 בגוש 30714 וכל חלקה ו/או מגרש שיבואו תחת חלקות מקרקעין אלו וכל חלקות ו/או חלקי חלקות שיייווצרו ו/או כל מספר שינתן לבניין/נים החדש/ים כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בהם כלולות החלקות הנ"ל ו/או מכל תכנית שתעדיכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד מתן תצהירי זה (להלן: "הפרויקט" ו- "המתחם" בהתאמה) במסגרתו תיהרס הדירה הקיימת ותחתיה יוקמו מבנה/מבנים חדש/ים בהם תיוחד לבעלים הרשום דירה חדשה אחת וההצמדות לה (להלן: "הדירה החדשה"), והכל בהתאם ובכפוף לתנאי והוראות ההסכם פינוי בינוי המצורף על נספחיו, הרצ"ב (להלן: "ההסכם"), והנני חותם על מסמך זה כראיה להסכמתי לאמור.

אישורי זה יהיה בתוקף בין אם הנני מחזיק ו/או אחזיק בדירה הקיימת בתמורה ו/או ללא תמורה ו/או אתגורר בה עם הבעלים הרשום ובין אם יש לי זכויות בדירה הקיימת הנדונה ואלו לא נרשמו על שמי ובין אם אין לי זכויות בדירה הקיימת הנדונה ובכל מקרה כל טענה שיש לי (אם יש לי) לעניין זכויות כלשהן בדירה הקיימת תעמוד לי כלפי הבעלים הרשום) וגם לבעלים הרשום כנגדין גם ביחס לדירה החדשה, אך בכל מקרה לא תהינה לי טענות כלשהן כלפי החברה ו/או לבנק המלווה מטעם החברה בקשר עם הדירה הקיימת ו/או הדירה החדשה, והכל מבלי לגרוע מהתחייבותי הבלתי חוזרת לשתי פעולה לצורך ביצוע ההסכם והפרויקט נשוא ההסכם כפי שיידרש וכן מבלי לגרוע מהתחייבותי הבלתי חוזרת שלא לעכב ולא להתנגד להסכם זה ולביצועו בשום דרך שהיא לרבות שלא לנקוט בשום הליך משפטי או אחר כנגד הבעלים הרשום ו/או החברה ו/או בקשר עם הדירה הקיימת שהייה בו כדי להפריע ו/או לעכב את ביצוע ההסכם ולרבות לפנות את הדירה במועד הפינוי (כהגדרתו להלן) ו/או להימנע מכל שינוי של הרישום הקיים בדירה וזאת עד להשלמת ביצוע ההסכם ורישום הדירה החדשה על שם הבעלים הרשום.

אני מתחייב בזה באופן בלתי חוזר שלא להתנגד להסכם ו/או לביצועו, בשום דרך שהיא לרבות לא בדרך של תביעה כלשהיא בקשר עם הדירה הקיימת הנדונה ו/או הדירה החדשה וללא יוצא מהכלל. אני מתחייב גם לחתום על כל מסמך לצורך ביצוע ההסכם שהבעלים הרשום מחויב בו, בהתאם להוראות ההסכם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל מסמך לצורך רישום שעבוד ו/או משכנתא על הזכויות בדירה הקיימת לטובת הבנק המלווה מטעם החברה, בתוך המועד הקבוע בהסכם לגבי הבעלים הרשום.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל הרי ככל ואני מחזיק בדירה הקיימת ו/או אחזיק בדירה הקיימת ו/או אתגורר בה עם הבעלים הרשום הריני מצהיר כי אין לי ולא תהיה לי זכות עיכוב בדירה הקיימת וכן הריני להתחייב בהתחייבות בלתי חוזרת הגוברת על כל התחייבות אחרת קיימת ו/או התחייבות עתידית לפנות את הדירה הקיימת בפינוי גמור לאלתר בכפוף להודעה שתינתן לי ע"י היזם בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "הודעת הפינוי") (והריני מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה) לרבות אך לא רק טענה לדיירות מוגנת ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהיא

¹במסמך זה, לשון היחיד תתפרש כלשון רבים ולהיפך, ולשון זכר תקרא בלשון נקבה ולהיפך.

בקשר עם הודעת הפינוי ומתחייב בהתחייבות בלתי חוזרת לפנות את הדירה במהלך תקופת הפינוי, כהגדרתה בהסכם. ידוע לי כי במקרה שלא אפנה את הדירה הקיימת בהתאם לאמור לעיל מוקנית לבעלים הרשום זכות לפנותי מהדירה לאלתר בחלוף 90 הימים כנקוב בהודעת הפינוי וללא כל זכות שלי לעכב הפינוי ו/או למונעו מכל טעם ו/או סיבה שהיא. כמו כן, ידוע לי כי היה ולא אפנה את הדירה הקיימת בהתאם לאמור לעיל, עלולות להיגרם לבעלים הרשום ו/או לחברה ו/או ליתרת בעלי הזכויות במתחם, נזקים כספיים כבדים ביותר.

ככל שלא אפנה את הדירה כאמור יחול עליי ללא יוצא מהכלל, הכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים המוקנים לבעלים הרשום ו/או לחברה ו/או לכל יתר יחידי הבעלים על-פי כל דין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הריני מייפה באופן בלתי חוזר את צבי אגמון ו/או אבי פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או ישי איציקוביץ ו/או אליהו דהן ו/או דנה פריד ו/או גל אוהב ציון ו/או זוהר ארדינסט ו/או דורין איפרגן ו/או כל עו"ד אחר ממשד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' וכן את עוה"ד אלדר אדטו ו/או אלון וולנר ו/או אריאל נדלר ו/או מאיה זיסר בן-טל ו/או מיטל רחים בכר ו/או הילה שכטר ו/או שנהב צ'רכי ממשד ברנע ג'פה לנדה ושות', כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, לפעול ולעשות כל פעולה הנובעת ו/או הקשורה להתחייבותי כמפורט לעיל ו/או כמפורט בייפוי הכוח ו/או לצורך ביצוע ההסכם לרבות ביצוע הפינוי בפועל, ליתן ו/או לחתום על כל הסכמה, אישור, התחייבות, הצהרה, שטר משכנתא, תנאים מיוחדים למשכנתא, הסכמה למשכון, יפויי כוח לרבות יפויי כוח בלתי חוזרים וכיוצ"ב כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלווה וכן כל שטר עסקה, בקשה לרישום וכל מסמך שיידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' הכול בקשר עם ההסכם וביצועו.

ובאתי על החתום היום

שם וחתימה

נספח ח2 - תצהיר עצמי

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____, מצהירים כי אין לנו בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/בציבור שלא חתום/ה לבעלים על הסכם זה.

תאריך _____
חתימת הבעלים

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____, שזהותו הוכחה לי עפ"י ת.ז. _____ וחתם מרצונו החופשי על תצהיר זה זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותמי.

חתימה

תאריך

החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט ("היזם")

הצהרה בדבר פינוי דירה ואישור להריסתה

אני החתום מטה, מצהיר ומאשר בזה כדלקמן:

1. אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, I _____
ת.ז. _____, הרשום כבעלים של מלוא זכויות הבעלות בדירת המגורים הידועה
כחלקת משנה 3/____ בגוש 30714 ברחוב אהרון אשכולי 105-101 בעיר ירושלים, (להלן: "הדירה"),
מאשר בזה באופן מוחלט ובלתי חוזר את מסירת החזקה בדירה ליזם בהתאם להוראות ההסכם מיום

2. אני מצהיר מאשר כי הדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וככל שנותרו בדירה מיטלטלין ו/או חפצים כלשהם
- אני מאשר בזה באופן בלתי חוזר כי אינני מעוניין לפנותם וכי היזם רשאי לפנותם ו/או להורסם ו/או
לפעול בגינם בהתאם לשקול דעתה הבלעדי ואני מצהיר כי לא תהיינה לי טענות ו/או דרישות ו/או
תביעות כלשהן כלפי היזם ו/או מי מטעמה בגין הריסת הדירה והמיטלטלין כאמור.

חתימה

אישור

הנני מאשר בזה את חתימת הנ"ל.

עו"ד,

תאריך

הנדון: כתב התחייבות

מוסכם, כי בהתקיים האמור בסעיף 9.6 להסכם שנחתם בינינו ביום _____ (להלן: "**ההסכם**"), בקשר לזכויותינו במקרקעין הידועים כחלקת משנה 3/____ בגוש 30714 (להלן: "**הדירה הקיימת**" או המקרקעין), ואשר כתב התחייבות זה הינו נספח לו, תחולנה הוראות כתב התחייבות זה כדלהלן:

1. כל הוראה ו/או הגדרה ו/או מונח ו/או ביטוי המופיע בנספח זה, מוקנית לו המשמעות ו/או ההוראה כמפורט בהסכם כהגדרתו לעיל, אשר כתב התחייבות זה הינו נספח מנספחיו.
2. הוראות כתב התחייבות זה גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם ובנספחיו.
3. מוסכם במפורש, כי בכל מקרה שבעל המשכנתא (כהגדרתו בהסכם) יממש ו/או יחלט כדין את הערבות שהעמדתם לרשותו לשם הסרת המשכנתא הרשומה על דירתנו הקיימת המוסכמת כהגדרתה בהסכם, בכל עת ומכל סיבה שהיא (להלן: "**החילוט**") ייחשב האמור כהפרה יסודית שלנו את הוראות ההסכם וכנטיילת הלוואה על ידינו מכם לאלתר במועד המימוש ו/או החילוט כאמור, בגובה סכום הערבות המוסכמת שימומש ו/או יחולט על ידי בעל המשכנתא (להלן: "**ההלוואה**").
4. תנאי ההלוואה יהיו בתנאי אשראי דומים, ככל הניתן בנסיבות העניין, לתנאי האשראי שיועמדו לכם בפרויקט על ידי הבנק המלווה ואנו נישא בכל תשלומי ההלוואה, לרבות תשלומי קרן ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה וכן המע"מ בגין ריבית ההלוואה (ההלוואה), הריבית, הפרשי ההצמדה והמע"מ ייקראו להלן במאוחד וכמקשה אחת להלן: "**יתרת החוב**" (והכל עד לפירעון בפועל של יתרת החוב במלואה על ידנו).
5. **לשם הבטחת החזר ההלוואה, במקרה של מימוש הערבות על ידי בעל המשכנתא כאמור, אתם תהיו רשאים לרשום על זכויותינו בדירה הקיימת ובמקרקעין שעבוד מכל דרגה בסכום קרן ההלוואה, ואנו מתחייבים לחתום על כל המסמכים שידרשו לשם כך, לרבות שטרות לרישום משכנתא, בקשות לרשום משכון וכיוצ"ב.**
6. חרף כל הוראה אחרת בהסכם, ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי כל עוד לא נפרע את יתרת החוב במלואה בפועל, לא תימסר לנו החזקה בדירה החדשה, לכם תהא זכות עיכובן על הדירה החדשה, והדירה החדשה לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה שתרוכז על המקרקעין במלואם בהתאם להוראות ההסכם. הדירה החדשה תימסר לנו בהתאם להוראות ההסכם וליתר התנאים למסירתה כאמור, וכן אך ורק כנגד ובד בבד עם פירעון וסילוק יתרת החוב במלואה כאמור, ולנו לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהן כלפיהם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית המסירה בהתאם להוראות נספח זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים עלינו בהתאם להוראות ההסכם בגין הדירה החדשה, זאת החל מהמועד בו הייתה נמסרת לנו החזקה בדירה החדשה בהתאם להוראות הסכם, אף אם תידחה מסירת החזקה במקרה כאמור בהתאם להוראות נספח זה, ואתם רשאים לקזז כל סכום המגיע לנו בהתאם להוראות ההסכם, כנגד יתרת החוב.
7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתירים לכם בזה באופן בלתי חוזר להפחית את כל הערבויות ו/או הפוליסות שעליכם למסור לנו בהתאם להוראות ההסכם, עד לגובה יתרת החוב ו/או להיפרע ו/או לקזז ו/או להפחית כל סכום מדמי השכירות ו/או מכל תשלום לו אנו זכאים לפי ההסכם כנגד יתרת החוב כאמור, לשם פירעון יתרת החוב, בכל מקרה שלא תיפרע על ידנו בתוך 14 ימים מדרישתכם הראשונה, וכל תשלום שהפחתתם ו/או קיזזתם כאמור יהווה תשלום על חשבון יתרת החוב ויפחת מיתרת החוב.
8. התחייבויותינו בהתאם לכתב התחייבות זה הינן מוחלטות ובלתי חוזרות.

לראיה באתי על החתום:

חתימה

תאריך

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____, שזהותו הוכחה לי עפ"י ת.ז. _____ וחתם מרצונו החופשי על תצהיר זה ולראיה אני מאמת את חתימתו בחתימת ידי וחותרמתי.

חתימה

תאריך

שאלון לצורך הערכה אפשרית של חיוב במס שבח

פרטים כלליים:

1. שמות בעלי הזכויות בדירה: _____ .
- אם הדירה בבעלות מספר אנשים שאינם בני זוג – יש למלא שאלון לכל אחד מהם בנפרד.
2. קרבה: (בעל ואישה / אחים / _____) . אם בעל ואישה – האם קיים הסכם ממון? (כן / לא).
3. תת חלקה: _____ . שטח לפי ארנונה: _____ . שטח לפי נסח טאבו: _____ .
4. הדירה בקומה: _____ מספר דירה: _____ במיקום: חזית / עורפית.
5. מס' קומות בבניין: _____ מס' דירות בבניין: _____ שנת בנייה: _____ .
6. קיימת מעלית? _____ קיימת חנייה? _____ אם כן: מקורה / לא מקורה / תת קרקעית.
7. טלפון: _____ כתובת: _____ .
8. האם הנך תושב חוץ: (כן / לא).

שאלות לעניין הדירה:

9. האם הדירה נרכשה / התקבלה במתנה / בירושה: _____ .
10. ככל שהדירה נרכשה – נא למלא את הפרטים הבאים:
 - 10.1. מהו התאריך אשר בו רכשתם את הדירה? _____ .
 - 10.2. שווי רכישת הדירה: _____ .
 - 10.3. האם הדירה הינה דירה מפוצלת? (כן / לא) . במידה וכן – לכמה יחידות מפוצלת הדירה? _____ .
 - 10.4. האם הדירה נבנתה בהיתר? (כן / לא) .
11. ככל שהדירה נרכשה בארבע שנים האחרונות – מה היו מקורות המימון של הרכישה?
 - 11.1. הון עצמי (לא כולל מתנות או הלוואות מאת ההורים): _____ ₪.
 - 11.2. משכנתא: _____ ₪.
 - 11.3. הלוואה אחרת: _____ ₪.
 - 11.4. מתנה: _____ ₪. זהות נותן המתנה: _____ .
12. ככל שהדירה או חלק ממנה התקבל במתנה – נא למלא את הפרטים הבאים:
 - 12.1. כמה אחוזים מהדירה ניתנה במתנה? _____ .
 - 12.2. מתי התקבלה המתנה? _____ .
 - 12.3. ממי התקבלה המתנה? _____ .
 - 12.4. מתי רכש נותן המתנה את הדירה? _____ .
13. ככל שהדירה התקבלה בירושה – נא למלא את הפרטים הבאים:
 - 13.1. המוריש נפטר בתאריך: _____ .
 - 13.2. הזכויות בדירה נרכשו על ידי המוריש בתאריך: _____ .
 - 13.3. האם המוריש היה בעלים של דירה יחידה במועד פטירתו? (כן / לא).
 - 13.4. אם לא – מהו שווי רכישת הדירה על ידי המוריש? _____ .
 - 13.5. האם המוריש היה בעלים של דירה יחידה ביום 1/1/2014? _____ .
 - 13.6. מה הקרבה המשפחתית ביניכם לבין המוריש? _____ .
 - 13.7. האם המוריש תושב חוץ? _____ .
14. האם הדירה התקבלה אגב פירוק של איגוד? (כן / לא).
15. האם בעל הדירה נהנה מהטבות בגין הדירה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון? (כן / לא).
16. האם הדירה התקבלה במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין? (כן / לא).
17. האם הדירה שימשה כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה? (כן / לא).
18. האם הדירה שימשה למגורים בארבע שנים האחרונות (לרבות השכרה למגורים)? (כן / לא).
19. אם הדירה משמשת למגורים רק בחלק מהתקופה – נא ציינו את התקופה בה שימשה הדירה למגורים: מתאריך _____ ועד תאריך _____ .

20. במידה והדירה לא שימשה למגורים – נא ציינו למה שימשה ולאילו תקופה _____.
21. האם הדירה הושכרה? (כן / לא).
- אם כן, באיזה תקופות? _____ באיזה מסלול? (פטור / 10% / מסלול רגיל).
22. האם אתם בעלים של דירה נוספת? (כן / לא).
- לתשומת ליבכם: אתם נחשבים בעלים של דירה נוספת גם אם אחד מבני התא המשפחתי שלכם (בן זוג או ילד עד גיל 18 שאינו נשוי) הוא בעלים של דירה נוספת וגם אם אחד מכם בעלים של יותר מ- 33% מדירה אחרת במישרין או בעקיפין (בעלות או באמצעות אחזקה במניות). אם קיבלתם דירה בירושה והיורש הוא בן זוג או צאצא של המוריש או בן זוגו של צאצא המוריש והיא הייתה דירתו היחידה של המוריש – דירת הירושה הזו לא תחשב כדירה נוספת.
23. האם הייתם בעלים של דירה נוספת ביום 1/1/2014? (כן/לא).
24. האם מכרתם בפטור (אחד מכם, בן זוגכם, או ילד עד גיל 18) דירה אחרת או חלק מדירה במהלך 4 השנים האחרונות? (כן / לא).
- 24.1. אם כן, באיזה פטור השתמשתם במכירה? _____.
- 24.2. מהו תאריך המכירה של הדירה שנמכרה בפטור? _____.
25. האם הענקתם במתנה (אחד מכם, בן זוגכם או ילד עד גיל 18) דירה אחרת לקרוב משפחה (שאינו ילד או בן זוג) במהלך 4 השנים האחרונות? (כן / לא).
- אם כן, נא ציין את תאריך הענקה: _____.
26. האם מכרתם דירה בשיעור מס מוטב החל על מכירות מיום 1/1/2014? (כן / לא).
- אם מכרתם דירה בשיעור מס מוטב, כמה דירות נמכרו על ידכם לפי חישוב מס זה, לאחר יום 1/1/2014? _____.

שאלות לגבי היחידה החלופית:

1. מספר היחידות החלופיות שמתקבלות אצל בעלי הזכויות: _____.
2. שטח (ברוטו) של היחידה המתקבלת: _____.
3. שווי שוק של היחידה המתקבלת: _____.

חתימות _____ תאריך _____

תצהיר על ביטול מכירה/פעולה באיגוד

סמך/י ÷ בריבוע המתאים

לעניין חוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג - 1963

המוכר/ים

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

המכיר/ים

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

אנו הח"מ, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לאמר את האמת וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. תצהיר זה ניתן כתמיכה לבקשה שהוגשה למנהל מס שבח לביטול השומה שנקבעה, או שעומדת להקבע, עקב הסכם למכירת זכות במקרקעין/לפעולה באיגוד.

2. א. בתאריך ____/____/____ התקשרנו בהסכם המכר של זכויות במקרקעין הנמצאים בגוש _____ בחלקה _____

מספר שומה _____ בכתובת _____ (להלן "הנכס")

☐ תמורת ש"ח, או בתמורה אחרת _____

☐ ללא תמורה

ב. בתאריך ____/____/____ התקשרנו בהסכם למכירת זכויות באיגוד מקרקעין מספר ח.פ. _____

☐ תמורת ש"ח, או בתמורה אחרת _____

(להלן "הסכם המכר")

☐ ללא תמורה

3. בעקבות כריתתו של הסכם המכר, בוצעו הפעולות הבאות:

א. ☐ הרוכש שילם למוכר תמורה _____ ש"ח בתאריך _____

תמורה _____ ש"ח בתאריך _____

או תמורה אחרת _____

☐ לא שולמה תמורה כלשהי

ב. הזכויות בנכס נרשמו ע"ש הרוכש:

☐ בלשכת רישום מקרקעין

☐ במרשם של חברה משכנת ובמינהל מקרקעי ישראל

☐ במינהל מקרקעי ישראל

☐ הפעולה באיגוד נרשמה בתיק התאגיד המתנהל אצל הרשם ע"פ חוק

☐ לא נרשמו באף מקום

ג. הרוכש היה רשאי לתפוס חזקה בתאריך _____

ד. הרוכש ☐ לא תפס חזקה ☐ תפס חזקה בנכס בתאריך _____

ה. הרוכש ערך שינויים בנכס ☐ כן ☐ לא

4. בתאריך ____/____/____ בוטל, בהסכמה, הסכם המכר/פעולה באיגוד שבין שני הצדדים.

בהסכם הביטול נעשה בכתב והעתק ממנו מצורף.

ההסכם בוטל מהסיבות הבאות: _____

5. תשלומים מהמוכר לרוכש

במסגרת ביטול העסקה שולם/ישולם ע"י המוכר לרוכש בגין החזר תשלומים ששולמו על ידו ע"ח התמורה:

סך	ש"ח (קרן)	בתאריך	אופן התשלום
סך	ש"ח (קרן)	בתאריך	אופן התשלום
סך	ש"ח (ריבית והפרשי הצמדה)	בתאריך	אופן התשלום
מורה אחרת (פיצוי וכו', פרט/י) -			

6. תשלומים מהרוכש למוכר

במסגרת ביטול העסקה שולם/ישולם ע"י הרוכש למוכר בגין החזר הוצאות/פיצוי וכו':

סך	ש"ח (קרן)	בתאריך	אופן התשלום
סך	ש"ח (קרן)	בתאריך	אופן התשלום
סך	ש"ח (ריבית והפרשי הצמדה)	בתאריך	אופן התשלום
מורה אחרת (פיצוי וכו', פרט/י) -			

7. אנו מצהירים בזה כי ביטול הסכם המכר נעשה בתום לב וכי במסגרת תצהיר זה אנו מוסרים את מלוא פרטי הסדר הביטול שבינו.

8. המוכר מצהיר כי הוא מתחייב שלא למכור לרוכש, והרוכש מתחייב שלא לרכוש מהמוכר את אותה זכות בשנית, וכי אין כל הסכמה בע"פ או הסכמה במשתמע לעשות כן.

9. המוכר מצהיר כי לא ימכור את הנכס לצד ג' שיש לו יחסים מיוחדים עם הרוכש, עימו מתבטל ההסכם הנוכחי.

10. אנו מצהירים כי ידוע לנו שאם לא יקויים האמור בתצהיר זה במלואו, יהיה רשאי המנהל לראות בהסכם הביטול מכר חוזר או לחילופין לא להכיר בביטול העסקה ולחייבנו במס ע"פ הסמכות הנתונה לו בסעיף 85 לחוק מס שבח מקרקעין.

המוכר/ים:

שם	חתימה	שם	חתימה
שם	חתימה	שם	חתימה

הרוכש/ים:

שם	חתימה	שם	חתימה
שם	חתימה	שם	חתימה

א י מ ו ת ח ת י מ ו ת ע " י ע ו " ד

לאחר שהופיעו בפני:

המוכר/ים

הרוכש/ים

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה

וזיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לאמר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק חתמו בפני על תצהיר זה.

תאריך	שם העו"ד	חתימת העו"ד	חותמת העו"ד
-------	----------	-------------	-------------

נספח יג'

תאריך:

התחייבות שוכר לפינוי במסגרת פרויקט התחדשות עירונית

אל: _____ (להלן: "המשכיר"):

מאת: _____ ת.ז.

_____ ת.ז.

רחוב _____ מספר _____ עיר _____

מספר טלפון _____

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם שכירות מיום _____ ביחס לחלקת משנה 3/ בגוש 30714, ברחוב אהרון אשכולי 101-105 בעיר ירושלים דירה מס' _____ (להלן: "הסכם השכירות" ו"הדירה", בהתאמה)

הריני² לאשר כי הבאתם לידיעתי שהתקשרתם עם החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110 או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט (להלן: "החברה") לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בקשר עם הדירה (להלן: "הפרויקט"), ועל כן הנני להתחייב בהתחייבות בלתי חוזרת הגוברת על כל התחייבות אחרת קיימת ו/או התחייבות עתידית, לפנות את הדירה הקיימת מכל אדם וחפץ השייכים לי, בכפוף להודעה מראש של 90 (תשעים) ימים, אם תינתן לי ע"י ידכם ו/או על ידי מי מהחברה (להלן: "הודעת הפינוי"), כאשר פינוי הדירה בפועל יבוצע במהלך תקופה בת 30 ימים, שתחילתה בתום 60 ימים ממועד הודעת הפינוי, וסיומה בתום 90 ימים ממועד הודעת הפינוי (להלן: "תקופת הפינוי").

הריני מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה (לרבות אך לא רק טענה לדיירות מוגנת) ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהיא בקשר עם הודעת הפינוי ו/או בקשר לפינוי עצמו ומתחייב בהתחייבות בלתי חוזרת לפנות את הדירה הקיימת ולהעביר את החזקה בה כשהיא נקייה מכל חפץ ו/או אדם השייכים לי למי שתורה לי (לך או לחברה) וזאת תוך 90 ימים מהודעת הפינוי ובמהלך תקופת הפינוי. ידוע לי כי במקרה שלא אפנה את הדירה הקיימת בהתאם לאמור לעיל מוקנית לכם ו/או למי מטעמכם זכות לפנותי מהדירה הקיימת לאלתר בחלוף 90 הימים כנקוב בהודעת הפינוי וללא כל זכות שלי לעכב הפינוי ו/או למונעו מכל טעם ו/או סיבה שהיא. ידוע לי כי אם אפנה את הדירה קודם למועד תחילת תקופת הפינוי, לא יהא בכך כדי לגרוע מהתחייבותי לשאת בדמי השכירות ובכל תשלום אחר החל עליי על פי הסכם השכירות, וזאת עד מועד תחילת תקופת הפינוי או עד מועד פינוי הדירה על ידי בפועל, לפי המאוחר.

כמו כן, ידוע לי כי היה ולא אפנה את הדירה בהתאם לאמור לעיל, עלולות להיגרם לכם ו/או לחברה ו/או ליתר בעלי הזכויות במתחם, נזקים כספיים כבדים ביותר לרבות בגין חיוב המשכיר בפיצוי כל נזקי החברה עקב הפסד רווחים צפויים ותשלומי החברה לבעלי הזכויות שפינוי את דירותיהם הקיימות במתחם ו/או כל נזק אחר או נוסף שיגרם לחברה ו/או בעלי הזכויות במתחם וכי כל פיצוי מוסכם ו/או נזק ו/או קנס שייגרם למשכיר, אם ייגרם, ככל שלא אפנה את הדירה הקיימת כאמור יחול עליי ללא יוצא מהכלל, הכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים המוקנים למשכיר ו/או לחברה ו/או לכל יתר בעלי הזכויות במתחם על-פי כל דין. ובאתי על החתום היום

שם וחתימה

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר בזה חתימת _____ ת.ז. _____ הנ"ל.

תאריך: _____

עורך - דין

² במסמך זה, לשון היחיד תתפרש כלשון רבים ולהיפך, ולשון זכר תקרא בלשון נקבה ולהיפך.

הסכם ייצוג משפטי

פרויקט "פינוי בינוי" במתחם קמזון ירושלים

בין: בעלי הדירות

לצורך האמור בהסכם זה
בעלי הזכויות הינם בעלי
הזכויות בדירות למעט
דירות עמידר ו/או חלמיש
ואו כל חברת
משכנתא/עירונית/ממשלתית
ת אחרת

(להלן "התאמה" הבעלים /
הלקוחות/ בעלי הזכויות/ הנציגות")

מצד אחד

אלדר אדסון, עו"ד ת.ז. 023778905
מרח' הרכבת 58, תל אביב
(להלן: "עוה"ד")

לבין:

מצד שני

והלקוחות מעוניינים לבצע עסקה מסוג של "פינוי בינוי" בדירה המצויה
בבעלותם (להלן: "הדירה"). המצויה במתחם הרחובות
בירושלים, במקרקעין הידועים כחלקות _____ בנוש
(להלן: "המתחם" או "המקרקעין"). לפיה תייהרס הדירה ובתמורה לכך
יהיו זכאים הם לקבל דירה חדשה (להלן: "דירת התמורה") והכל
בהתאם להסכם פינוי בינוי שנספח זה הוא אחד מנספחים, אשר נחתם

הואיל

חתימת הלקוחות ירושלים
ת.ז. 512577110-9

אלדר אדסון, עו"ד
מרח' הרכבת 58, תל אביב
טל. 02-3778905

בין הלקוחות לבין _____ פ.ח.
 בע"מ (להלן: "היזם" ו"הפרויקט", לפי העניין);
 ההסכם, לרבות נספחיו, ייקרא להלן: "ההסכם";

והואיל והלקוחות מעוניינים כי עוה"ד יעניק להם את השירותים המשפטיים המפורטים בהסכם זה ובכלל זאת, ייצג אותם בהליכי ההתקשרות אל מול היזם והוצאת הפרויקט לפועל, וזאת החל ממועד ניהול המו"מ וגיבוש טיוטת ההסכם בין הצדדים, דרך בניית הפרויקט עצמו ועד להשלמת הפרויקט ואכלוסו ועד לרישום זכויות הבעלות בדירת התמורה על שמם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "תקופת ההסכם");
 והצדדים מבקשים להסדיר ולהגדיר את מסגרת השירות המשפטי ותנאי התקשרות זו בין הצדדים בהסכם;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. הלקוחות ממנים את עוה"ד לייצגם לאורך תקופת ההסכם, כהגדרתו בהסכם זה ולרבות בכל הנושאים הקבועים בסעיף 2 להלן.
- 1.2. במסגרת ההסכם, הוסכם בין הלקוחות והיזם, כי בכפוף למימוש הפרויקט וביצוע של כל השירותים המפורטים בסעיף 2 להלן על ידי עוה"ד, היזם יישא במקום הבעלים בתשלום שכ"ט עוה"ד והכל בתנאים ובמועדים האמורים בהסכם זה.
- 1.3. שכ"ט עוה"ד ישולם לעוה"ד בהתאם לסכומים ולמועדים אשר יסוכמו בינו לבין היזם.
- 1.4. מוסכם כי שכ"ט עוה"ד כאמור בהסכם זה, מהווה את התמורה היחידה, הסופית והמוחלטת שתשולם לעוה"ד בקשר עם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בהסכם זה.
- 1.5. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת, כי עוה"ד מייצג את אינטרס הבעלים בלבד ואת הבעלים בלבד, וכי היזם ישלם לעוה"ד במקום הבעלים את שכ"ט עוה"ד כחלק מהתמורה המגיעה לבעלים במסגרת ההסכם והיזם בחתימתו על גבי הסכם זה מאשר את הסכמתו לסעיף זה והכל בהתאם ובכפוף לתנאים האמורים בהסכם זה.

2. הגדרת השירותים המשפטיים

מוסכם, כי השירותים המשפטיים אותם מתחייב עוה"ד לתת לבעלים, יכללו את כל השירותים המשפטיים הבאים המפורטים להלן:

משרד המבחנות ירושלים
 יו"ר, ע. בע"מ
 05-6918297

אלדד אדטו, עו"ד
 מ"ד, 18911
 רח' הרכבת 58, ת"א
 טל' 03-6918297, פקס' 03-6918297

- 2.1. עריכת פגישות עם נציגות הבעלים לצורך מתן הסברים מפורטים במסגרת ניהול המו"מ עם היזם, לרבות מענה למיילים / פניות / מכתבים של נציגות הבעלים ו/או היזם, קבלת הערות נציגות הבעלים לטיוטות הסכם, בחינת ההערות ומענה עליהן ככל הנדרש.
- 2.2. עריכת מסמכים בין בעלי הדירות לבין הנציגות וכן מסמכים אחרים לחתימת בעלי הדירות, ככל שיידרש על ידי היזם.
- 2.3. עריכת הסכם ההתקשרות בין הבעלים לבין היזם, (לרבות כל מסמך הבהרה ו/או תוספות שייחתמו בקשר עם ההסכם עם היזם) ניהול מו"מ משפטי ככל הנדרש לרבות ישיבות משותפות עם הנציגות ו/או היזם ו/או עו"ד היזם וכן ניהול מו"מ על טיוטות ההסכם, עד לגיבוש נוסח ממצה וסופי של ההסכם.
- 2.4. הצגת נוסח סופי של ההסכם לבעלים. קיום פגישות הסבר וכנסים עם הבעלים והיזם.
- 2.5. בחינת כל הנספחים שיועברו על ידי היזם עד לגיבוש נוסח סופי של הנספחים.
- 2.6. ליווי משפטי בהתקשרות עם בעלי מקצוע אשר יעניקו שירותים לנציגות, ככל שהדבר יידרש (שמאי, מפקח וכיוצ"ב).
- 2.7. החזקה בנאמנות של יפוי הכוח הבלתי חוזר אשר יומצא על ידי היזם לצורך מחיקת הערות האזהרה שתירשמה לטובת היזם, וזאת בהתאם להוראות ההסכם בעניין זה.
- 2.8. החתמת (ואימות) הבעלים, לרבות מתן הסברים לבעלי הדירות (ו/או מי מטעמם) בהתאם לצורך, במועדים מוסכמים על ההסכם, ועל כלל הנספחים ועל יפוי הכוח הנלווים לו לרבות תוספות להסכם נספחי שינויים וכיו"ב, על שאלוני מס והצהרות מס.
- 2.9. טיפול בהמצאה ליזם של כל הבקשות, צילום ת.ז. של הבעלים ו/או המסמכים הדרושים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם בגין ההסכם כשהם חתומים על ידי הבעלים ומאומתים כדין.
- 2.10. פיקוח וסיוע ליזם ולעו"ד היזם בכל הקשור בפניות ובהגשת תביעות כנגד הדיירים הסרבנים, על פי כל דין ולרבות בהתאם לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 ("חוק הדייר הסרבן") ועל פי כל תיקון או שינוי לחוק זה או על פי כל חוק ו/או הסדר רלוונטי לעניין פרויקט של פינוי בינוי.
- 2.11. לבקשת היזם, סיוע ליזם ולעו"ד היזם בכל הקשור להליכי ההכרזה על המתחם בהתאם לחלופות שעל פי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, ורכישה) התשכ"ג-1963 ובכל הקשור לקבלת הצדדים את הפטורים ממיסוי מקרקעין והיטלי השבחה בגין העסקה נשוא

החברה כחברת משותפות ירושלים
ש.א. 40 רע"מ
ח.ב. 513677110

אלדד אדטון עו"ד
מ"ר 18911
ר"ח הרכבת 58 ת"א
טל' 03-6968926, מקסי' 03-6968927

ההסכם, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יפעלו להחתמת ואימות הדיירים על המסמכים והבקשות הרלוונטיות ככל שיהיה בכך צורך.

2.12. בדיקת הביטחונות שיעמיד היזם, מילוי תפקידי נאמנות שונים במהלך הפרויקט (כגון החזקת ערבויות ויפוי כח לטובת הבעלים וכיוצא באלה).

2.13. קיום פגישות, השתתפות בישיבות, סיוע, ויעוץ לנציגות בכל הקשור לעבודתה ולסמכויותיה על פי ההסכם.

2.14. סיוע וקיום הסדרים מיוחדים על בעלים (ככל שידרשו ויהיו מוצדקים ומותרים בהתאם להוראות ההסכם). סיוע בדיירים סרבנים (לא כולל ניהול הליכים בבית משפט).

2.15. חתימה בשם הבעלים על כל התכניות, הבקשות ושאר המסמכים והאישורים הדרושים, בקשר עם התב"ע החדשה, היתרי הבניה והאישורים מאת מוסדות התכנון ו/או הרשויות המוסמכות בכל הנוגע להקמת הפרויקט ו/או לשינויים שיידרשו ו/או לכל הליכי הרישוי והתכנון שידרשו, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

2.16. החזקה של ייפוי כוח בלתי חוזרים ומסמכים אחרים כפי שנקבעו בהסכם ועשיית שימוש בהם ו/או מסירתם ליזם בהתאם להוראות ההסכם.

2.17. טיפול שוטף במהלך הפרויקט מול היזם ועו"ד היזם בכל נושא הקשור ביחסים שבין היזם לבעלים ובהתחייבויותיהם ההדדיות על-פי הסכם זה.

3. הטיפול המשפטי אינו כולל:

3.1. ייעוץ משפטי מול רשויות המס ויעוץ משפטי בגין היטלים שונים שיוטלו אשר תינתן על ידי יועץ משפטי מקצועי מוסמך אחר.

3.2. הגשת תביעות ו/או ייצוג בפני כל ערכאה שיפוטית מוסמכת, לרבות תביעות בקשר עם צווי ירושה, צווי קיום צוואה, טיפול מול גורמי הוצל"פ, אפוטרופסות.

3.3. טיפול משפטי שאינו נכלל ו/או נובע מן האמור בסעיף 2 לעיל, ככל שיידרש, בגין העברת בעלות בדירות יחיד הבעלים ו/או טיפול ברישום בדירות הבעלים.

מובהר, כי שכר טרחת עו"ד בכל הנושאים האמורים בסעיף 3 לעיל, ככל ויידרש עו"ד לספל בהם על פי דרישת הבעלים או מי מיחיד הבעלים, ישולם על ידי הבעלים או על ידי יחיד הבעלים הרלבנטי, לפי העניין, וכפי

יחידות ירושלים

מ.ר. 18911
רח' הרכבת 58, ת"א
טל' 03-4948926, פקס' 03-4948297

אלדר אדטון, עו"ד
מ.ר. 18911
רח' הרכבת 58, ת"א
טל' 03-4948926, פקס' 03-4948297

שיוסכם בין הבעלים לעוה"ד, ומובהר כי היזם לא יהא אחראי לשכר הטרחה כאמור ולא יישא בכך.

4. שכר הטרחה

4.1 שכר הטרחה של עורך הדין בגין השירותים המשפטיים יעמוד על סך השווה ל- 0.8% (שמונה עשיריות האחוז) משווי מכירות הדירות החדשות של היזם בפרויקט (להלן: "שכר הטרחה").

4.2 "שווי דירות התמורה" – שווי הדירות לפי שימכרו בשוק החופשי לידי צדדי ג'. היזם יספק לעוה"ד ממועד המכירה דו"ח חודשי על התקדמות המכירה, מצבת המכירות ושווי המכירה.

4.3 לשכר הטרחה והמקדמות המצורפות בהסכם זה יצורף מע"מ כדין. כל עוד החוק על אי קיזוז מע"מ מתשלום עו"ד דיירים קיים שכ"ט יישאר על פי הכתוב בסעיף 4.1, היה והחוק ישתנה כך שיאפשר קיזוז מע"מ יתוקן שכ"ט ל- 0.9% ממעוד התשלום הראשון הבא לאחר תיקון החוק.

4.4 מוסכם כי שווי ליחידת דיור יקבע על פי דוח שמאי שיוכן עבור הדיון השני בצוות התחדשות עירונית ירושלים, אך בכל מקרה לא יפחת משיוער מוערך של 2,000,000 ₪ ל- 1 יח"ד

4.5 כמקדמה על תחילת העבודה ישולם סך של 100,000 ₪.

4.7 בגין החתמה של 80% מבעלי הזכויות בכל אחד מהבניינים במתחם (לעניין הסכם זה – "המתחם" כהגדרתו בהסכם סופי של הפינוי בינוי שיוסכם בין הצדדים) על הסכם פינוי בינוי ואישור וועדה מקומית ירושלים במצטבר ישולם לעוה"ד סך השווה ל- 10% משכר הטרחה לעניין זה מוסכם כי דירות עמידר ו/או חלמיש ו/או מדינת ישראל לא יבואו במניין החתימות כאמור. לדוגמא: בבניין בו יש 20 דירות אשר מתוכן 4 דירות עמידר החשבון הוא 20 פחות 4 כפול 80%.

יתרת שכר הטרחה, תשולם על פי אבני דרך כדלקמן:

החברה להתחדשות ירושלים
ש.ע.ט. בע"מ
ח.פ. 515677110

אלדד אדלר עו"ד
מ"ד: 18911
ר"ח תרכ"ט 58 ת"א
סל 03-6068926, פקס 03-6068297

4.7.1 עם אישור התוכנית בועדה המחוזית קרי תב"ע בתוקף ופרסום ברשומות במצטבר ישולם סך השווה ל - 13% משכר הטרחה.

4.7.2 עם קבלת היתר ראשון ו 100% חתימות על חוזים סופיים או פסק דין המאפשר לעו"ד לחתום בשם הדיירים הסרבנים במצטבר מליווי בנקאי ישולם לסך השווה ל - 30% משכר הטרחה.

4.7.3 עם קבלת היתר סופי ומלא מליווי בנקאי, המאפשר הודעת פינוי הריסה ותחילת חפירה ישולם סך השווה ל - 30% משכר הטרחה.

4.7.4 עם פינוי בעלי הדירות ישולם סך השווה ל 13% משכר הטרחה.

4.7.6 עם קבלת הודעה מטעם היזם כי על הבעלים לשוב לדירותיהם החדשות ישולם סך השווה ל - 1.6% משכר הטרחה. ובזאת יושלם כלל שכ"ט במסגרת חוזה זה

4.8 אם לא יחתם בסופו של דבר הסכם עם היזם, לא ישולמו לעורכי הדין סכומים מעבר לתשלום שבס"ק 4.5 לעיל ועוה"ד לא יבוא בכל טענה כלפי היזם ו/או מי מטעמו.

4.9 שכר הטרחה כולל את כלל ההוצאות שהוציא/יוציא עוה"ד לשם מתן הטיפול המשפטי ואולם הוא אינו כולל הדפסות, צילומים, שליחויות, אגרות משפטיות, אגרות רישום ולשכת רישום המקרקעין ובלבד שהוצאתן של אלו אושרו מראש ובכתב על ידי היזם (לעיל ולהלן: "הוצאות").

4.10 כל תשלום עבור שכר טרחה הנ"ל ו/או הוצאות יבוצע ע"י היזם תוך 30 יום חשבונית מס תימסר בהתאם לדין ובמועד הקבוע בדין.

4.11 חרף כל האמור לעיל ובהוראה גוברת, היה וההסכם בין בעלי הזכויות (כולם או חלקם) לבין היזם לא נחתם מכל סיבה שהיא לרבות הפסקת המו"מ בין היזם לבעלים מכל סיבה שהיא ו/או היה וההסכם בין בעלי הזכויות (כולם או חלקם) לבין היזם לא נכנס לתוקף מחמת אי התקיימות תנאי מתלה ו/או היה בוטל מכל סיבה שהיא, לרבות כתוצאה מהפרתו ע"י מי מהצדדים, הסכם זה יהא בטל ומבוטל ובכפוף לביצוע התשלומים להם זכאי עורך הדין עד למועד הביטול (כמפורט בסעיף 4.8 לעיל). לעוה"ד לא תהיה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי היזם ו/או הבעלים בגין

החברה להתחדשות ירושלים
מ.ר. 18911
ח.פ. 515671110

אלדד אדטון, עו"ד
מ.ר. 18911
רח' הרכבת 38, ת"א
טל' 03-4968924, פקס' 03-4968927

הסכם זה ו/או בגין הפרויקט. יובהר כי באמור אין בכדי לחייב את עוה"ד להשיב ליזם תשלומים ששולמו לו בפועל (ככל ושולמו) בהתאם להוראות הסכם זה, למעט תשלום המקדמה המפורטת בסעיף 4.5 לעיל.

5. חרף כל האמור וכהוראה גוברת, שכר הטרחה המפורט לעיל ישולם לעורך הדין וזאת גם במקרה בו ייוצג מי מהבעלים על ידי עו"ד נוסף ו/או אחר עד 5 בעלים.

6. שונות

6.1. עוה"ד כפוף להוראות נציגות הבעלים וימסור הבהרות ו/או יתנהל באופן שוטף מול נציגות הבעלים בלבד, למעט חריגים על פי שיקול דעת עוה"ד.

6.2. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום חתימתו ואין כל תוקף לכל מצג, אמירה, הבטחה וכיו"ב אשר קדמו לחתימת הסכם זה.

6.3. בכל מקום בהסכם זה בו נאמר "היזם" הכוונה הנה ליזם ו/או מי מטעמו.

6.4. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.

סמכות שיפוט

לבתי המשפט בתל אביב - יפו תהיה סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל אגדר הנוגע להסכם זה או הנובע הימנו.

אלדר אדטו, עו"ד
מ"ר 18911
רח' הרכבת 58, ת"א
טל 052-4444444
אלדר אדטו, עו"ד

19.5.19

חתימת נציגי הדיירים:

שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____

שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____

שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____

שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____

שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____
שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____
שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____
שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____
שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____
שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____
שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____
שם: _____ בניין: _____ חתימה: _____

הנני לאשר בחתימתי את תשלום שכ"ט עוה"ד כאמור לעיל, והנני מתחייב לשלם במועדס את כל התשלומים המפורטים בהסכם שכר הטרחה.

והכל בהתאם להוראות הסכם זה ולתנאים בו המוזכרים לעיל.

לנו לא יהיה כל שיקול דעת בביצוע התשלומים במועדס ו/או הפסקתם ונפעל ע"פ הוראות הסכם זה ו/או על פי החלטה שיפוטית שתומצא לידינו

החברה לתחנתות ירושלים
ש.ע.ט.כ.י.מ.
ח.כ.מ.ל.מ.ל.מ.ל.
5456789

חתימת היזם

14/05/95
תאריך

הסכם התקשרות למתן שירותי ייעוץ ופיקוח **לפרויקט מסוג "פינוי בינוי"**

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ 2020

בין: **בעלי הזכויות בבניין הישום בבית משותף בירושלים** הידועים במקרקעין כחלקה גוש ולהלן: **"בעלי הדירות"** ואו **"בעלי הזכויות"**, באמצעות נציגותם המוסמכת על פי כתב ההסכמה המצויב **כנספת א'**

חברי נציגות הבניין:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
3. _____ ת.ז. _____
4. _____ ת.ז. _____
5. _____ ת.ז. _____
6. _____ ת.ז. _____
7. _____ ת.ז. _____
8. _____ ת.ז. _____
9. _____ ת.ז. _____
10. _____ ת.ז. _____
11. _____ ת.ז. _____
12. _____ ת.ז. _____
13. _____ ת.ז. _____
14. _____ ת.ז. _____
15. _____ ת.ז. _____

מצד אחד:

(להלן ביחד ולחיד: **"נציגות בעלי הדירות"**)

ובין: **קובי אורון ניהול פרויקטים בע"מ ח.פ. 514634534**

מרחוק יהושע טהון 16 קדימה, 60920

נייד: 050-7341674 :טלפקס: 050-8914191-9-153

דוא"ל: kobieron@gmail.com

מצד שני:

(להלן: **"המפסק"**)

הואיל: וכרצון בעלי הדירות לשכור את שירותי המפסק, אשר ילווה, יתץ ויפקח מקצועית מטעמים על ביצוע הפרויקט על ידי היום בהתאם להסכם ההתקשרות, לרבות התוכניות והמפרט המצורפים לו;

קובי אורון
ניהול פרויקטים
בע"מ

- והואיל:** והמפקח מצהיר כי בידו הידע, הניסיון, האמצעים, הכישורים והיכולת המקצועית הנדרשים לשם מתן שירותי הייעוץ והפיקוח לבעלי הדירות המפורטים בהסכם זה ו/או שיטרתו בהסכם ההתקשרות [להלן "שירותי הייעוץ והפיקוח"] וכי ידוע למפקח כי על בסיס הצהרתו זו בחרו הבעלים להתקשר עמו בהסכם הפיקוח;
- והואיל:** והמפקח מצהיר כי אין מגיעה חוקית או אחרת אשר מונעת ממנו להתקשר בהסכם זה ולבצע את מלא הוראותיו ובכלל זה מתן שירותי הייעוץ והפיקוח ומילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה ו/או הסכם ההתקשרות;
- והואיל:** והמפקח הציע לבעלי הדירות את שירותי הייעוץ והפיקוח ובעלי הדירות הסכימו לקבלו;
- והואיל:** וכחלק מסל התמורות לו זכאים בעלי הדירות במסגרת הסכם ההתקשרות עם היום, הסכים היום להעמיד עבור בעלי הדירות תקציב לצורך מימון שכרו של המפקח;
- והואיל:** ובעלי הדירות מצהירים כי ידוע להם שליוס אין כל אחריות בגין שירותי הייעוץ והפיקוח הניתנים ע"י המפקח ו/או מי מטעמו במרוקט, ובעלי הדירות מתחייבים כי לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי היום ו/או מי מטעמו בקשר עם שירותי הייעוץ והפיקוח למעט בקשר עם תשלום התמורה למפקח במלואה ובמועדה בהתאם להוראות הסכם זה;
- והואיל:** והמפקח מצהיר ששירותי הייעוץ והפיקוח המפורטים בהסכם זה ו/או בהסכם ההתקשרות, ניתנים ו/או יינתנו ע"י המפקח בלבד וכי המפקח יפעל בהקשר זה מטעם בעלי הדירות בלבד וכי טאמנותו בהקשר להסכם זה נתונה לבעלי הדירות בלבד, וכי הוא לא ימצא במצב של ניגוד עניינים כלפי בעלי הדירות.

למיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא, כותרות ולשון ההסכם**
 - 1.1. חמבוא להסכם זה, ההצהרות הכללות בו והנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם;
 - 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין להיעזר בהן לצורך פרשנות ההסכם.
 - 1.3. הסכם זה יהווה חלק בלתי נפרד, מכל הסכם קיים או עתידי שיחתם בין בעלי הדירות לבין היום לצורך ביצוע המרוקט.
 - 1.4. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין הוראה בהסכם ו/או נספח כלשהו תחיה הוראת הסכם זה עדיפה.
- 2. הצהרות המפקח**
 - 2.1. המפקח מצהיר כי ניתנה לו ההודמנות הנאותה לבדוק וכי הוא אכן ראה ובדק את המקרקעין, מצבם הפיזי, דרכי הגישה אליהם, וכל יתר הנתונים שבדיקתם בשטח דרושה למתן שירותי הייעוץ והפיקוח לפי חוזה זה, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בקשר עם כך לגבי הפיקוח.
 - 2.2. המפקח לא יהיה רשאי להסכים ו/או לאשר בשם הנציגות ו/או בעלי הדירות כל דבר בעל משמעות כספית ו/או מבחינת לוחות הומנים (לרבות אישור לדחית מועדים) ו/או נושאים תכנוניים מהותיים (לרבות בחירת חומרים וגוונים) ו/או כל דבר שיחיה בו משום סטייה מהמפרט ו/או מהתוכניות ו/או מהחיתר הבניה בשם נציגות בעלי הדירות, ולא יהיה רשאי לחייב את נציגות בעלי הדירות. על המפקח לקבל הסכמה של הבעלים לכל אישור שמשמעותו כנ"ל שיתבקש לתת (לרבות ליום/קבלן), מראש ובכתב.
 - 2.3. עד קבלת החיתר הפיקוח יבוצע בפועל על ידי המפקח מר קובי אורון ולאחר מכן הפיקוח בשטח יבוצע גם על ידי מפקחים מנוסים ממושרדו.
 - 2.4. יבוצע באתר, לסירוגין, שני ביקורים בשבוע, לכל הפחות, לצורך עבודת הפיקוח ובתקופות בהן יחיה נדרש פיקוח צמוד (גמרים, פרוטוקול מפקח דיירים; וכיוצ"ב) בהתאם לנדרש ואף על בסיס יום יומי ככל שיידרש.
 - 2.5. המפקח אינו רשאי להסב לאחר את זכויותיו וחובותיו בחוזה זה או בכל חלק ממנו, לא במישרין ולא בעקיפין, אלא בהסכמת המזמין בכתב ומראש.
 - 2.6. המפקח מצהיר כי הובהר לו כי על בסיס הצהרותיו במבוא להסכם ובסעיף זה ועל בסיס התחייבויותיו לבעלי הדירות במסגרת הסכם זה בחרו בו הבעלים ללוות אותם בתהליך התחדשות עירונית מורכב זה.

קובי אורון
ניהול פרויקטים
בע"מ

2.7. המפקח מצהיר כי הוא אינו מצוי בניגוד עניינים מול היוזם.

3. שירותי הייעוץ והפיקוח

3.1. השירותים שיונתנו ע"י המפקח לבעלי הדירות, יהיו כל שירותי הייעוץ והפיקוח המפורטים להלן, ע"פ ארבעת שלבי העיקריים של חפזיקט ולאחר מכן בשנת הבדק:

3.1.1. שלב א' - מדידת טרם התחלת הסכם התקשרות של בעלי הזכויות עם היוזם:

- (1) בקרת התוכניות האדריכליות והמפרטים הטכניים המוצעים ע"י היוזם.
- (2) הפקת מסמך הערות/ שינויים / תוספות הן לתוכניות והן למפרטים הטכניים וניהול משא ומתן עם היוזם בהתאם לצורך זמן וידוא כי הערותיו תוקנו במסמכים הרלוונטיים.
- (3) ייעוץ מקצועי וסיוע בשלב המדידה עם היוזם, לגבי התוכניות ופרטי המפרט הטכני ודיווח שוטף לבעלי הדירות.
- (4) בירורים בעירייה והפקת מידע חיוני לבמידת הצורך.
- (5) לבקשת בעלי הדירות, השתתפות בשיבות הרלוונטיות בשלב המשא ומתן מול היוזם.
- (6) דיווח שוטף לבעלי הדירות (לפחות אחת לחודש, גם אם לא היה דבר שבוצע).

3.1.2. שלב ב' - שלב התכנון עד קבלת תיתר בניה (לרבות בשלב אישור התב"ע):

- (1) בקרת תהליך התכנון מטעם בעלי הדירות לצורך אישור התב"ע ובקרת עמידת היוזם בלוח הזמנים לצורך קבלת אישור התב"ע וקבלת תיתר בניה כפי שיוגדר במסגרת הסכם ההתקשרות (התכנון יבוצע ע"י היוזם)
- (2) בקרת התאמת תכנית הבקשה לאישור התב"ע וסכלת התיתר הבניה, להתחייבויות היוזם על פי הסכם ההתקשרות ונספחיו, טרם הגשתה לוועדה המקומית לתכנון ובניה וייעוץ לנציגות בהתאמה והכל בהתאם ובכפוף לסמכויות שהוענקו למפקח בהסכם ההתקשרות.
- (3) בקרת וייעוץ מטעם בעלי הדירות לגבי התוכניות ופרטי המפרט הטכני להתכנון יבוצע ע"י היוזם)
- (4) הפקת מסמך הערות/ שינויים / תוספות הן לתוכניות והן למפרטים הטכניים ובתכל בהתאם ובכפוף לסמכויות שהוענקו לו בהסכם ההתקשרות.
- (5) בקרה עביר בעלי הדירות של ההלופות האדריכליות של החזיתות ודרישה לחירת דעת /או תכנון בפועל של יועץ תנועה /ככל ויידרש.
- (6) בירורים בעירייה והפקת מידע חיוני לבמידת הצורך)
- (7) השתתפות בשיבות לפי הצורך, שיערכו בין נציגי היוזם לבין ועדות התכנון /מקומית /או מחוזית) /או כל נציג של הרשות המקומית, הן בשלב אישור התב"ע והן בשלב הבקשה להיתר בניה.
- (8) בקרה אחר שינויים שנעשו בתוכניות ובמפרטים לפי דרישת היועצים והרשויות ועל התאמתן לתוכניות ולמפרט המצורפים להסכם ההתקשרות.
- (9) דיווח שוטף לנציגות בעלי הדירות.

3.1.3. שלב ג' - פיקוח עליון עבור הבעלים על ביצוע העבודות (לאחר קבלת תיתר בניה):

המפקח יבצע ביקורים שוטפים באתר בעת ביצוע "העבודות", כהגדרתן בהסכם מיום תחילת ביצוע העבודות, עבור הבעלים. בשלבי הביצוע המפורטים בהסכם זה להלן בלבד, יוח ויתגלו אי התאמות בין הביצוע לבין

סדרי אורח
ניהול פרויקט
בע"מ

המפרט הטכני וא/או התוכניות שאושרו בהיתר הבניה וא/או תנאי היתר הבניה, או יתרע על כך המפקח, בכתב, בפני הבעלים וכן ישתתף בדיונים ובדיוורים מול החברה, ככל שיתקיים, ובעלי המקצוע מטעמו. מבלי לגרוע מכלליות האמור המפקח והא אחראי על.

- (1) בקרה מטעם בעלי הדירות לגבי תוכניות הביצוע של היום (לרבות מי מטעמו), לרבות בדיקת התאמתן לתכניות ההגשה ולהיתר הבניה שהוצא בקשר לפרויקט והתאמת פרטי המפרט הטכני.
- (2) בקורת יפיקה אחר טיב ואיכות העבודה מטעם בעלי הדירות, לרבות ההומרים והמוצרים המשמשים לבניית הפרויקט, בהתאם להוראות המפרטים הטכניים והיתר הבניה.
- (3) פיקוח ובקרה מטעם בעלי הדירות אחר אופן ביצוע עבודות הבניה והתאמתם לתוכניות, המפרטים והיתר הבניה.
- (4) פיקוח ובקרה מטעם בעלי הדירות אחר קצב התקדמות העבודות ועמידת היום בלוח הזמנים שנקבע בסגירת הסכם ההתקשרות, וכן דיווח לעצמות הבעלים אודות קצב התקדמות הבניה, הפרות צפויות מצד היום ועמידתו/אי עמידתו בהתחייבויותיו על פי הסכם ההתקשרות.
- (5) בקרה מטעם בעלי הדירות אחר שינויים שידרשו בתוכניות הבניה, ככל ויידרשו, ואמורים בהאים עם בעלי הדירות.
- (6) סיוע במיזם עם היום וא/או הקבלן המבצע מטעמו על עבודות נוספות שלא פורטו בהסכם ההתקשרות, אם יהיו כאלו למען הסדר ספק, אין באמיר בכדי לחייב את היום לבצע עבודות נוספות.
- (7) מתן התראה בכתב בפני היום עם העתק לבעלי הדירות על כל חריגה וא/או סטייה וא/או אי התאמה שתאותר ע"י המפקח, לרבות חריגה מלוחות זמנים וא/או חריגה מהיתר הבניה וא/או הוראות כל דין.
- (8) דיווח שיטתי וכתוב לבעלי הדירות בדבר שלבי התקדמות הבניה, לרבות עריכת דוחות אחת לשבוע והכנת רשימות ליקויים וא/או נזקים וא/או אי התאמות שנגרמו כתוצאה מביצוע העבודות ופיקוח אחד תיקונים.
- (9) היום מגישה וא/או משיבה שביעות עם היום וא/או הקבלן המבצע.
- (10) בדיקה וסיכום של כל דרישות וא/או תביעות וא/או טענות הצדדים וא/או מי מטעמם בכל שידורש, סיוע במתן בעיות שהתעוררו בשטח עם התקדמות הפרויקט והצגת הבעיות לנציגות בעלי הדירות ואופן פתרון. בכל מקרה של מחלוקה בין החברה לבעלים שעניינה ביצוע העבודות, יבוא המפקח בדרכים עם המפקח מטעם החברה במטרה לסיים את המחלוקות. במקרה זה ישלח המפקח למפקח מטעם החברה את טענותיו בכתב עם עותק לנציגות ותעדכן את נציגות הבעלים בכל הצעה, והכל מבלי לגרוע בהוראות החוזה העיקרי לצורך יישוב מחלוקות.
- (11) במקרה של מחלוקה בין הבעלים לחברה אשר תיעבר לחכרעת ב"ר, יסויע המפקח לבעלים באמצעות מתן חוות דעת, עדות וכ"ל לצורך ניהול ההליך שבין הבעלים לחברה עד להכרעה בו. המפקח יפעל למדכן את ל"כ הבעלים, בכל מחלוקת וא/או אי התאמה וא/או בעיות שיתעוררו במהלך ביצוע עבודות הפרויקט בין החברה לבעלים וא/או בין נציגי החברה לרבות קבלנים וספקים מטעמה לבין הבעלים.
- (12) מובהר כי עבודת המפקח והתשלום על פי הסכם זה, כולל גם את אישור המפקח מטעם בעלי הדירות לתקינות העבודות שיעשו, אם וככל ויעשו, במהלך שנת הבניה.

"העבודות" בהתאם לסעיף זה הינם. בין היתר.

- שלב ההתארגנות באתר לקראת תחילת העבודות;

סוף אורון
ניהול פרויקטים
בע"מ

- שלב חתירות האו הביסוס והקמת שלד של עבודות חינוך חבנין, לרבות תפירת והקמת החניות התת-קרקעיות;
- עבודות הבניה שלד וגמר וההתאמה בין הבניין ההולך ובמה לתוכניות הרשיון ולמפרטים,
- פיקוח על הקמת פיר המעלית וחלקיתה,
- פיקוח על העבודות בחזר המדרגות ובלובי;
- פיקוח על ביצוע עבודות בחלקי הרכוש המשותף;
- פיקוח על ביצוע עבודות במערכות המשרתות את הדירות הקיימות, כגון אינסטלציה, מיזוג וכי"ב.
- פיקוח על החיפוי החיצוני של הבניין ועבודות הגמר במעטפת החיצונית של הבניין לרבות תריסים, חלונות ודלתות כניסה.
- שלב עבודות הגמר בתוספות ובהרחבות (כולל מרפסות ומחסנים) לדירות הקיימות בבניין;
- פיקוח על פיתוח חצר הבניין, פינוי פסולת יציוד ואומרים וניקיון של החצר וכל חלקי תרכוש המשותף בבניין

3.1.4 - שלב ד' - סיום העבודות ומסירת העבודות:

- (1) ייעוץ ולייווי כל אחד מהבעלים בעת מסירת דירות הבעלים, לרבות ייעוץ ולייווי בעת עריכת פרוטוקול מסירה של כל אחת מדירות הבעלים בה יצונו ליקויים ואו פגמים ואו אי התאמות ככל שיהיו בין הוראות המפרט הטכני לאופן בו נבנו בפועל ואשר על היום האחריות לתקנם על פי הוראות חוק המכר (דירות) והוראות הסכם ההתקשרות; לייווי תהליך מסירת הדירות והרכוש המשותף והפיתוח הציבורי לבעלי הדירות, עד קבלת טופס 4 ותעודת גמר.
- (2) מעקב אחק טיפול היום בשלבים להוצאת טופס 4 ותעודת גמר מוד ירשיות.
- (3) סחן המלצות וקביעת סדרי עדיפויות ולוח זמנים לתיקונים בשלב המסירה.
- (4) יידוא שהבוצע על ידי היום העברה לכל יחיד מהבעלים וכל ירידה, תיק ירידה הכולל הוראות אחזקה ותעודות אחריות למגורים
- (5) יידוא שהבוצע על ידי היום קבלת תבניות AS MADE והעברת לנציגות הבעלים
- (6) ריווח שוטף לנציגות הבעלים
- (7) מתן שירותי ביק לבעלי הדירות לאחר מסירת העבודות. לקראת תום תקופת הבדק שתוגדר במסגרת הסכם ההתקשרות - יוגש דו"ח בדק לבעלי הדירות המיתאר את כל הליקויים שנתגלו ואשר על היום ואו מי מטעמו לתקנם. לאחר תיקון כל הליקויים, הגשת דו"ח המאשר כי תיקונם בוצע ע"י היום ואו מי מטעמו לשביעות רצון המפקח ובעל הכידה הרלוונטי ובאשר לרכוש המשותף לשביעות רצון המפקח ונציגות המזמין.

3.2 שירותי הייעוץ והפיקוח שובוצע ע"י המפקח, יועצו לבעלי הדירות באורח שוטף, בכל מהלך תקופת ביצוע הפרויקט עד קבלת טופס 4 ותעודת גמר וחשלת התחייבות היום לעניין העבודות ומסירת הדירות כלפי בעלי הדירות, לרבות תכופת הבדק.

3.3 לצורך קריס הפרויקט, מתחייב המפקח להשתתף באופן אישי בישיבות תואום עם היום ואו נציגות בעל הדירות ואו רשויות לצורך תיאום שלבי העבודה השונים, לרבות לשלב התכנון, ליתן הסברים והמלצות ליום בקשר לביצוע הפרויקט והתאמתו לתוכניות ולהוראות רשויות התכנון הרלוונטיות והוראות האדריכל והיועצים מטעם היום

סרג אורון
ניהול פרויקטים
נע"ם

3.4. נוכחות המפקח באתר. בשלב הפיקוח על ביצוע העבודות ומסירתן לשלבים נ ו-ידי לעיל, תהיה בהתאם לצורך ועפ"י שלבי הבניה השונים אך בכל מקרה לא פחות מפעמיים בשבוע.

למען הסר ספק, המפקח מתחייב להיות נוכח באתר הבניה במועדים בהם תתבצענה בבניין עבודות בניה מיוחדות ואו בדיקות מיוחדות שנעשות ע"י מכון התקנים, לרבות בדיקות זיון הברזל למני כל יציקה בהתאם לתוכניות, בדיקות הצפה לגגות ובדיקות המטרה שיעשו למעטפת הבניין לבדיקת נזילות והדירות מים. במועדים בהם קיימת חובת פיקוח צמוד ולפחות על ביצוע ואיכות והוצאתם. בכל מקרה, המפקח מתחייב להיות באתר לא פחות מפעמיים בשבוע

כמו כן, המפקח יודא כי מכון התקנים מגיע לאתר לבדיקת דגימות הבטונים בהתאם ליציקות באתר, ולקדם כל דוח שיופק ע"י מכון התקנים. במידה ונדרש לבצע שינוי או תיקון יפעל בעצה אחת עם היום ונציגות בעלי הדירות לתיקון הליקוי.

3.5. מעבר לנוכחות שוטפת זו, יהיה המפקח זמין לקריאות מטעם נציגות בעלי הדירות להגיע לאתר בהתאם לצורך פיקוח ולבניהם ולחומרת האירוע.

3.6. המפקח מתחייב לשתף פעולה עם בעלי הדירות ובי"כ הנעלים באופן מלא ושוטף ולדווח ולספק להם, לרבות לפי דרישה, כל אינפורמציה, פרטים, הסברים וכדומה בקשר לרשת ביצוע העבודות, התקדמות ביצוע העבודות והבעיות המתעוררות במהלך.

3.7. המפקח מצהיר ומאשר כי בדק את הפרויקט, את כל התכנים העובדתיים, ההנדסיים, האדריכליים, התכנוניים והמשפטיים המתייחסים לפרויקט, את דרישות בעלי הדירות וההחלטותיו בקשר לפרויקט ולשירותים שבעלי הדירות וקוקוס להם וכן כי בדק את כל התנאים והפרטים הדרישים לשם מתן שירותי הייעוץ והפיקוח שהוא הסכים זה וכי הינו מצהיר שיש ביכולתי לתת לבעלי הדירות את שירותי הייעוץ והפיקוח בהתאם למפורט בהסכם זה ובהסכם ההתקשרות. המפקח מצהיר ומאשר, כי על סמך הצהרותיו והתחייבותיו על פי הסכם זה, מסכים בזאת בעלי הדירות את המפקח להעניק להם את שירותי הייעוץ והפיקוח כאמור

3.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי במידה ויבצר מהמפקח לספק את שירותי הייעוץ והפיקוח הנדרש לרבות בשל היעדרות ארעית ואו קבועה ואו מכל סיבה שהיא, מתחייב המפקח למנות תחתיו מפקח מחליף אשר יהיה בעל כישורים ואמצעים זהים ואשר יהיה מוכן להיכנס בנעלי המפקח בהתאם להנאי הסכם זה ובהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עם היום והכל בכפוף להודעה מראש ולקבלת אישור נציגות בעלי הדירות ואישור היום מראש ובכתב

על אף האמור בסעיף זה לעיל, מובהר כי חובת המפקח למנות מפקח מחליף במקומו כאמור לעיל, לא תחיל במקרה שבו הופסקה ההתקשרות בין הצדדים ע"י בעלי הדירות או ע"י המפקח (שלא בשל הנסיבות המפורטות בסעיף זה) ובהתאם למפורט בסעיף 5.0 בהסכם זה.

3.9. מובהר כי אין בהוראות דלעיל בכדי להקנות למפקח, בשום מקרה סמכות בדבר מתן הוראות ליום או מי מטעמו בקשר עם איפן ביצוע העבודות או הפסקתן.

4. יחסי הצדדים

4.1. מוסכם ומצהיר בין הצדדים כי המפקח ואו עובדיו ואו פועליו ואו כל מי שיבוא מכוחו ואו מטעמו, היום לגבי בעלי הדירות בגור של קבלן עצמאי ולא ייווצר בינם לבין בעלי הדירות יחסי עובד ומעביד בכל נסיבות שהן. המפקח מצהיר כי הוא מתחייב להעסיק את עובדיו כיון.

4.2. למניעת הסר ספק, מובהר בזאת כי כל השלום למפקח ואו כל מי שיבוא מכוחו ואו מטעמו, לרבות אן מבלי לגרוע מכלליות האמור, שבר עבודה, גמול שעות (וספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי ופצויי פיטורין, הדפסות, העתקות שמש וציוד משרדי אחר הדרוש לעבודתו וכיוצא"כ ישולמו ע"י המפקח בלבד ולבעלי הדירות ואו ליום לא תהא כל חבות לשלם סכום כלשהו למפקח ואו כל מי שיבוא מטעמו ואו מכוחו וכי המפקח מתחייב כי כל התשלומים אותם הוא יהיה חייב לשלם לעובדיו על פי כל דין ואי על פי הסכם ואו על פי הסכם קיבוצי, ישולמו על ידו, על חשבוט ואחריותו

סגנון אורז
ניהל מרוקסטים
נע"מ

4.3. המפקח מתחייב כי לא יתבע את הבעלים ואו היוזם בעילה כלשהי בקשר עם יחסי עבודה מעביד בינו לבין הבעלים ואו היוזם וכי אם יעשה כן או אם תחוללה על הבעלים ואו היוזם הוצאות (וספות מעבר לאמור בהסכם זה הוצאות סקביתת כי שררו יחסי עובד מעביד בינו לבין המפקח במהלך תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה, אזי המפקח מתחייב לפצות ואו לשפות את בעלי הדירות ואו היוזם באופן מידי בגין כל נזק ואו הוצאה (לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט ע"י) שבעלי הדירות ואו היוזם יחויבו לשלם עפ"י פסק דין שלא עוכב ביצועו בעקבות דרישה ואו תביעה ואו טענה שתוגש נגד בעלי הדירות בשל איזה מבין העניינים המצויים באחריותו של המפקח לרבות כטענה בדבר חבות מכוח יחסי עובד מעביד.

4.4. מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי המפקח לא יהיה זכאי מהבעלים ואו מהיוזם לפיצוי פיטוריו ואו כל תשלום אחר הנובע מיחסי עובד מעביד או סיוסם ואו תגמול סוציאליים כלשהם במהלך תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה.

4.5. מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי המפקח לא יקצע עבודות פיקוח על עבודות הבניה של "דירת החברה".

5. התמורה

המפקח מצהיר בזאת, כי הונו מיוצג את בעלי הדירות בבניין למרות זאת וכנהוג בהסכמי התחדשות עירונית, הוזם הונו הגוף המשלם את כל הוצאות שירותי הייעוץ והפיקוח עבור בעלי הדירות. הצדדים מסכימים לכך, כי התמורה שתשולם למפקח תועבר מהיוזם ישירות למפקח ובכל מקרה המפקח לא יבוא בדרישת שטר כלשהוא לבעלי הדירות בפרויקט. המפקח מתחייב לעדכן את נציגות בעלי הדירות לאחר קבלת התמורה מהיוזם או אי קבלתה כולה או חלקה. מובהר כי במקרה של מחלוקת בין המפקח לבין בעלי הדירות, שאז היום יפעל בהתאם להוראות נציגות בעלי הדירות והמפקח לא יבוא בכל טענה ואו דרישה ליום במקרה כאמור לעיל.

התמורה עבור קניית שירותי הייעוץ והפיקוח, תשולם כמפורט להלן:

5.1. עבור שירותי הייעוץ והפיקוח הנקובים בסעיפים 2.1.1 - 2.1.2 לעיל יחדיו, ישולם למפקח סך של 35,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין וזאת במועדים ובשיעורים המפורטים כדלהמן:

א. סך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם למפקח עם חתימת הסכם ההתקשרות על ידי רוב של 80% מבעלי הדירות.

ב. סך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולמו למפקח בתוך 5 ימי עסקים מיום הגשת הבקשה לאישור התביע.

ג. סך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולמו למפקח בתוך 5 ימי עסקים לאחר חתימת הנציגות על הבקשה להיתר בניה.

עבור שירותי הייעוץ והפיקוח הנקובים בסעיף 2.1.3 לעיל, המפקח יהיה זכאי בסה"כ לסך של 445,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. תשלום זה יבוצע החל ממועד תחילת עבודות הבניה בפועל על ידי היוזם ועד לסיום התחייבות היוזם. מובהר כי הסך הקבוע לעיל, ישולם למפקח, בין אם תקופה העבודות התקצרה או הארכה (למעט אם הופסקה ההתקשרות עם המפקח כמפורט בסעיף 10 להלן). התשלום כאמור ישולם למפקח עבור כל חודש, כמפורט להלן:

5.1.1 445,000 ₪ יחולק במספר הדירות הממוצות בפרויקט, דהיינו $445,000 / 76 = 5,855$ ₪ (להלן: "שווי עבודה לדירה").

5.1.2. שווי עבודה לדירה יובלל במספר הדירות הממוצות כאותו בניין לגבי התקבל היתר בניה סופי והתחילו עבודות הדיפון החפירה והכל יחולק במספר חודשי עבודות הביצוע בבניין (להלן: "התשלום החודשי").

סוף
אשר
ניהוג
פרויקט
בע"מ

5.1.3. דונטה מספרית

מספר הדירות המפונות בפרויקט הוא 76. לכן, שווי עבודה לדירה הוא 5,855 ₪. התקבל היתר בניה והתחילו עבודות הדיפון הפורה בבנין כי 50 דירות מפונות ולכן התשלום החדשי לו ילא וזכאי המפקח יהיה כדלקמן

5,855 ₪ x 35 דירות מפונות = 204,925 ₪

204,925 ₪ ; 36 חודשי ביצוע = 5,692 ₪ תשלום חדשי

5.2 עבור שירותי הייעוץ והפיקוח הנקובים בסעיף 4.1 ו-4.2 לעיל, ישולם למפקח, בוסף לתשלום הקבוע בסעיף 4.1 ו-4.2 לעיל, תשלום בסך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין תשלום זה ישולם למפקח בתום 12 חודשים לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט וסיום התחייבויות המפקח כאמור בסעיף 2.1.4 לעיל. לפי המאוחר, התשלום לפי סעיף זה יבוצע באותו אותן הקבוע בסעיף 4.2 לעיל, בשינויים המחויבים.

5.3 הסכום הכולל לעבודות הפיקוח הוא 530,000 ₪ בתוספת מע"מ וישולם למפקח גם אם יוקדמו עבודות המסירה לבעלים.

5.4 מוסכם בין הצדדים, כי איתור העולה על 14 ימים בתשלום התמורה או חלק ממנה למפקח, תחשב להפרת יסודית של ההסכם, אשר בגילה יהיה רשאי המפקח, לאחר מתן הודעה של 30 יום מראש ובכתב למעלי הדירות וליום אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, להפסיק את מתן שירותי הייעוץ והפיקוח למעלי הדירות וזאת מבלי שתפגע זכותו של המפקח לתבוע כל סעד בגין אי קבלת התמורה מהיום בלבד.

למען הסר ספק, מוסכם במקורש כי איחור בתשלום התמורה ואו אי תשלום התמורה ואו חלק ממנה על ידי היום, לא יחשב בשום פנים ואופן להפרת ההסכם מצד בעלי הדירות והמפקח יהיה מנוע מלדרוש כל שיפור ואו פיצוי כספי מבעלי הדירות ובכל מקרה מובהר בזאת שעל בעלי הדירות לא מיטלת כל התחייבות כספית כלפי המפקח וכי המפקח מוותר בזאת על כל טענה ואו דרישה ואו תביעה כלשהי כלפי בעלי הדירות בקשר לכך אלא אם בעלי הדירות גרמו שלא כדין ובניגוד להוראות הסכם זה להפסקת תשלום התמורה למפקח

בעלי הדירות מתחייבים למעול, ככל שעל ידם כאופן סביר במסיבות העניין, ע"מ לסייע למפקח לקבל את התמורה עבור שירותי וזאת מבלי שיהא בכך כדי להטיל על בעלי הדירות התחייבויות כלשהי שלא נטלו על עצמם במפורש בהסכם זה.

5.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי התשלומים הנקובים בסעיפים 4.1-4.3 לעיל הינם באחריות היום וכי לבעלי הדירות ואו לנציגיהם אין כל חבות משפטית ואו אחריות כלפי המפקח בגין העברת התמורה על ידי היום ואו בגין כל סכום שלא ישולם בפועל על ידו וזאת גם במקרה והסכם זה ואו הסכם ההתקשרות שבין היום לבין בעלי הדירות יכטיל מכל סיבה שהיא ע"י מי שהצדדים, אולם אם בוטל הסכם זה ואו הסכם ההתקשרות שבין היום לבין בעלי הדירות, אזי תפקע גם חובת היום לביצוע תשלומים נוספים למפקח, מעבר לאלו שבוצעו עד למועד הכיטול אולם מובהר כי בכל מקרה של הפסקת תשלום סדר היום המפקח לא יוכל לדרוש תשלום כלשהוא מהבעלים

5.6 למרות האמור לעיל, במקרה של חילוק דעות בין בעלי הדירות למפקח, יפעל היום לפי הוראות נציגות בעלי הדירות. במקרה זה מוותר המפקח על כל טענה ואו דרישה ואו תביעה כלשהי כלפי היום בקשר לכך, ותחול על בעלי הדירות חבות משפטית ואו אחריות כלפי המפקח

5.7 כל תשלומי החובה והמיסים החלים, אם חלים על תשלום התמורה למפקח, יחולו על המפקח ישולמו על ידו בלבד. כל התשלומים למפקח יבוצעו כנגד חשבונית מס כחוק וכנגד אישורים כדין על גובה מס במקור. ככל והמפקח לא ימציא פטור מגובה מס במקור ינכה היום מכל תשלום למפקח את המיס על פי הוראות הדין

5.8 בחתימתו על הסכם זה, מצהיר המפקח כי חלה עליו חובת נאמנות כלפי בעלי הדירות בלבד, וכי אין בצורת התשלום כדי לגרוע מחובת הנאמנות של המפקח ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה כלפי בעלי הדירות

5.9 למען הסר ספק, מובהר כי כל התשלומים ישולמו בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של המפקח כלפי הבעלים, על פי הסכם זה

למען
החל
אשר
לפרויקט
הזה

6. אי שהדור אחריות תיזם/ קבלן

6.1. בעלי הדירות מצהירים בזאת כי ידוע להם שאף על פי שלמפקח ניתנות הזכות לספק את שירותי הייעוץ והפיקוח המפורטים בהסכם זה, לא יפורש הדבר או כל סעיף מסעיפי הסכם זה ואו מסעיפי הסכם ההתקשרות שבין היום לבין בעלי הדירות, למשחרר את היום ואו הקבלן המבצע מטעמו ואו כל מי שיבוא מטעמם ואו מכוחם, מאחריותם הכלכלית לביצוע העבודות ומאחריותם לטיב העבודות והחומרים והכל בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות ולפי כל דין.

7. אחריות המפקח

7.1. ידוע לבעלי הדירות וליזם, כי אחריותו המקצועית של המפקח מוגבלת לשירותי הייעוץ והפיקוח בלבד כפי שמפורטים לעיל וכי לא חלה עליו כל אחריות של קבלן מבצע או אחריות כשל גוף המחווה מנהלת פרויקט וכן כי המפקח אינו הגוף האחראי על הבטיחות בפרויקט. למען הסדר ספק, שירותי הפיקוח ניתנים לבעלי הדירות הידועים במועד חתימת הסכם ההתקשרות ואו כל מי שיבוא בנעליהם וכי המפקח אינו אחראי בשום צורה, לרוכשי דירות היום ואו מי מטעמם וכי הסכם זה לא יחול על רוכשי דירות היום.

7.2. על אף האמור, המפקח יהא אחראי לכל נזק שיגרם לבעלי הדירות ואו לצד שלישי כלשהו לרבות היום ואו הקבלן המבצע ואו לרוכשם כתוצאה ממעשה ואו מחלל ואו רשלנות ואו זדון מצד המפקח, עובדיו, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו ועובדיהם.

7.3. המפקח מתחייב לבצע את שירותי הייעוץ והפיקוח תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ואו שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח והובאה לידעתו.

8. ביטוח

8.1. המפקח מתחייב לגרום לכך שבמשך כל תקופת הסכם זה ובמשך כל תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח, תחוינה ברשותו, פוליסות ביטוח מתאימות שיכסו את היקף אחריותו המקצועית של המפקח ואחריותו כלפי צד ג', כנין השירותים נשוא הסכם זה כמו כן, המפקח יבצע הוראה של הביטוח הביטוחי שלו לבתיבת הפרויקט: רחיצ הצוף 2-48 ירושלים נוש 28046 חלקה 6-7-8.

8.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפקח מתחייב לגרום לכך שבמשך כל תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח נשוא הסכם זה והסכם ההתקשרות עם היום ובעלי הדירות, יהיה ברשותו פוליסת ביטוח חבות מעכיד בסכומים שיכסו את היקפי האחריות, בהתאם לחוגייד של יועץ ביטוח.

8.3. המפקח מתחייב להעביר העתק מן הפוליסות הנצוגות בעלי הדירות וליזם. מיהר, כי כל הפרטיות בבין הפוליסות הנ"ל וישראל ע"י המפקח ככל והמפקח יבצע הארכה בביטוח הוא מתחייב להעביר עותק תקף לנצוגות בעלי הדירות.

9. שלט

בעלי הדירות מאשרים למפקח, בתחילתם על הסכם זה, על הכללת שמו של המפקח בשלט שייצב היום בחזית המגרש וזאת בהתאם וכפי שיקבע במסגרת הסכם ההתקשרות. תוכן השלט יכיל את המידע כי שירותי הייעוץ והפיקוח עבור בעלי הדירות לפרויקט, מבוצעות ע"י המפקח וכן פרטי התקשרות של המפקח. המפקח יישא בתשלום היחסי עבור הכללת שמו בשלט לרבות בחלקו באגרות שאותו יהיה רשאי היום לקיז מהתשלום המיעבר למפקח.

במועד סיום העבודות ידאג היום להסיר כל שלט שהוצב. אם הוצב, משטח המגרש

10. העברת חומר חינוי למפקח

בעלי הדירות וצרפו להסכם שייחתם בינם לבין היום סעיף המחייב את היום, להעביר למפקח עותק של המסמכים לאישור התביע וכן הנקשה להתיר בניה, היתר הבניה שיתקבלו וכן כל מסמך רלוונטי אחר צ"פ דרישתו של המפקח, לצורך קיום שירותי הייעוץ והפיקוח על הצד

ג' ט"ז אדר
ה'תשע"ב
י.ה.ג. פנחוניס
י.ע.

המועיל ביותר. בנוסף וע"מ לאפשר למפקח לבצע את השירותים המפורטים בהסכם זה, היום מתחייב, לשתף פעולה עם המפקח, לרבות פגישות תיאום, העברת מידע וכד'

11. הפסקת ההתקשרות

11.1. בעלי הדירות יהיו רשאים להביא לידי סיום את חתקתקשרות שבין הצדדים בכל עת ולפי שיקול דעתם ולחביא את ההתקשרות עפ"י הסכם זה לסיומה (לחלן): "הפסקת ההתקשרות". החליטו בעלי הדירות על סיום ההתקשרות, ימסרו למפקח הודעה על כך בכתב ובמקרה זה תנוע ההתקשרות בין הצדדים לסיום בתוך 7 ימים מיום מסירת הודעת הסיום (לחלן): "מחעד סיום ההתקשרות". חרף האמור עם ביטול ההסכם בין היום לבעלי הדירות, תופסק ההתקשרות זו לאלתר.

11.2. במקרה של תפסקת ההתקשרות בין הצדדים, תשולם תמורה לעיל למפקח ע"י היום בעבור עבודתו שבוצעה במועד עד ליום סיום ההתקשרות במועד, למעט אם סיום עבודת המפקח נבע בשל כך שהמפקח נעשה בלתי כשיר מבחינה משפטית מאו מונה למפקח מפרק זמני או קבוע מאו נפתחו כנגד המפקח הליכי פירוק מאו כינוס נכסים מאו במקרה שבו החלו הליכי הוצ"פ נגד המפקח באופן המונע, לדעת בעלי הדירות, את המשך ביצוע התחייבויות המפקח בהסכם כלפי בעלי הדירות כולו או מקצתן.

11.3. למען הסר ספק, היום לא יחיה רשאי להפסיק את שירותי היתנוץ והפיקוח רגיונליים ע"י המפקח או לגרום להפסקת ההתקשרות שבין בעלי הדירות לבין המפקח, אלא אם בוטל הסכם ההתקשרות שבין היום לבין בעלי הדירות. שאז יבוא לקיצו גם הסכם זה.

11.4. מסר המפקח הודעה על הפסקת השירותים לבעלים, ימסור המפקח לבעלים את כל המסמכים והמידע הפצויים ברשותו בקשר עם הפרויקט לנציגות יככלל זה: ההתקנים המקוריים והמצולמים של כל התכניות, התישובים, התרשימים או המסמכים האחרים אשר ברשותו, לרבות נתונים הנמצאים בזיכרון של מחשב או במדיה מגנטית או אופטית וכיוצא באלה, עד למועד היום החתקתקשרות הנלווה בהודעתו

11.5. עוד מוסכם כי אם מסיבות בלתי תלויות כי לא יוכל המפקח לקיים הסכם זה, ייחשב ההסכם למבוטל והבעלים יהיו חופשיים להתקשר בהסכם עם מפקח אחר לשם ביצוע הפיקוח ולהשתמש במסמכים, תכניות, טבלאות וכל חומר אחר שהוכנו ע"י המפקח והמפקח יהיה חייב להעביר כל חומר הנוגע לעבודתו בפרויקט לידי הבעלים, וכלכל מלא שברו שולם ובזמן

12. בוררות

כל חילוקי הדעות שבין הצדדים בכל הקשור להסכם זה, ביצועי, פרשנות, היקף תהולתו וכל עניין הנוגע מקמו יובא להכרעתו של בורר מוסכם שימונה ע"י הצדדים. לא הניעו הצדדים לרשכסה בדבר אישיות הבורר, ימונה זה. עפ"י מניה של מי מחצדדים, ע"י לשכת עורכי הדין בישראל הבורר שמונה על פי סעיף זה יהיה פטור מנזילי ראיות והמרוצדורה ייהיה רשאי לפסוק הן לדיון והן למשרה הבורר יהא חייב לנסק את פסיקתו וליתן את פסייד בחוך 14 ימים ממועד נקוד הבאת הראיות. היום מתחייב לשאת בעלות הבוררות מצד הבעלים.

החלטות הבורר יהיי ניתנות לערער כתתאם למצננון המפירט בסעיף 21א לחיק הבוררות, התשכ"ח-1968, והתוספות לחוק

חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הסכם בוררות בין הצדדים.

13. הפרה/ ביטול תתשכס

13.1. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, ומבלי שהדבר יהווה רשימה סגורה, קרות כל אהז מן המפרקים תמפירטים וחווה הפרה יסודות של ההסכם.

13.2. המפקח נכנס להליכי פירוק מאו הקצאות, נרצון אי שלא מרצון מאו נעשה בלתי כשיר למתן השירותים

13.3. המפקח הפסיק ליתן את השירותים שבחשכם ולא תיקן את החפרה בתוך 7 ימים לאחר שהיביל התרזה על כך בכתב מאת היום מאו מנציגות בעלי הדירות

13.4. המפקח לא ערך מאי לא הידש פילשת ביטוח שעליו לעשות על פי ההסכם.

סוגי אודון
ניהול מדיניות
בע"מ

13.5. בקורות אחד המקרים לעיל, יופסק תשלום התמורה המנועה למפקח עפ"י הסכם זה. בנוסף, לא יהא המפקח זכאי לתשלום תמורה נוספת כלשהי מעבר לזו ששולמה לו עד לאותו מועד.

13.6. יובהר כי עיכוב תשלום התמורה עפ"י סעיף זה, לא תעמיד בעלי הדירות ואז למפקח כל דרישה ואז טענה ואז תביעה כלמי היום ואז מי מטעמו.

13.7. אלא אם נאמר אחרת במפורש, ככל ולא תוקנה ההפרה בתוך 14 ימים ממועד מסירת הורעת נציגות בעלי הדירות לבעלים, תהיה נציגות בעלי הדירות רשאית לבטל הסכם זה.

13.8. היה והסכם ההתקשרות בין בעלי הדירות לבין היום לא נחתם או לא נכנס לתוקף מחמת אי התקיימות תנאי מתלה או כוטר מכל סיבה שהיא, לרבות כתוצאה מהפרתו ע"י מי מהצדדים, הסכם זה יבוטל ולמפקח לא תהיה כל תביעה ואז טענה ואז דרישה ליום בגין הסכם זה ואז בגין הפרויקט, למעט ביחס לתשלומים שמועד חיובם נוצר עד לאותו המועד.

14. שונות

14.1. כל שינוי ואז ארכה ואז ויתור על תנאי מתנאי הסכם זה, יעשה בכתב ויחתם על ידי הצדדים לו, שאם לא כי לא יהיה לכל שינוי כאמור תוקף משפטי.

14.2. כל הודעה שתשלח על ידי מי מהצדדים בקשר עם הסכם זה, תשלח בכתב למענו של הנמען המפורט במבוא לעיל, והודעה כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר רשום.

14.3. בחתימתו על הסכמתו להסכם זה, נותן היום הסכמתו למינויו של המפקח, כגורם המפקח מטעם בעלי הדירות על הפרויקט וכן מתחייב לשלם למפקח את מלוא תמורתו כמפורט בסעיף 5 להסכם זה.

14.4. בשלב ראשון יחתמו על הסכם זה חברי נציגות בעלי הדירות בלבד. בשלב שני ועם חתימת כל בעלי הדירות בבניין על הסכם ההתקשרות לביצוע הפרויקט עם היום, יחתמו על הסכם זה יתר בעלי הזכויות שאינם חברי הנציגות. הסכם הפיקוח התחום על ידי הנפיק והנציגות יצורף כנספח להסכם ההתקשרות.

14.5. המפקח לא יהיה רשאי להעביר זכות סמכויותיו ואז התחייבות מהתחייבויות לפי הסכם זה לכל אדם אחר או גוף משפטי אלא אם קיבל לכך את הסכמתם מראש ובכתב של נציגות בעלי הדירות ושל היום.

14.6. חילוקי דעות מכל סוג שיתגלו בין הצדדים, לא יהיו עילה לאי קיום התחייבות כלשהי של המפקח או לעיכוב בביצוע התחייבויותיו ולא יפגעו בביצוע הפרויקט.

14.7. סמכויות המפקח המוקנות לו עפ"י הסכם זה, לא יעלו על הסמכויות אשר הוסמו לו בהסכם ההתקשרות. אין בהוראות הסכם זה כדי להעניק למפקח סמכויות נוספות אשר אינן מצויות במפורש בהסכם זה ואז בחשבת ההתקשרות.

לבאיה כאו הצדדים על החתום:

נציגות בעלי הדירות המורשית לחתום מטעמם:

שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	חתימה
.....			
.....			
.....			

סוגי אורז
הוא לפרויקטים
בע"מ

התקשרות מחייב על כן, באם לא יוחתם הסכם ההתקשרות עם היום מאז במקרה שבו הסכם
ההתקשרות יכולת מכל סיבה שהיא מאז לא יינתן חיוב בניה, יהיה הסכם זה בטל ולא תהיה לו כל
משמעות.

החברה לעסקאות ירושלים

ש.ע.ט. 515677110

ח.ב. 515677110

14,8

מאגיסטראט
ירושלים
ח.ב. 515677110

נספח ט' - נספח ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי ההסכם או על פי כל דין, על החברה לערוך ולקיים בין בעצמה ובין באמצעות הקבלן הראשי, על חשבון החברה ו/או הקבלן הראשי, את הביטוחים המפורטים להלן באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין)להלן: **"ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי"**:

1.1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1.1.1. ביטוח לכיסוי חבות על פי דין כלפי צדדים שלישיים בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שייגרמו בקשר עם הבניינים הקיימים, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

1.1.2. הביטוח ייערך ממועד הפינוי ועד מועד התחלת הבניה.

1.1.3. הביטוח ייערך על שם החברה, הבעלים והנציגות, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת", לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

1.1.4. הביטוח יהיה כפוף להשתתפות עצמית מרבית למקרה ביטוח בסך של 50,000 ₪.

1.2. ביטוח עבודות קבלניות

1.2.1. הביטוח ייערך ממועד התחלת הבניה ולמשך כל תקופת הבניה.

1.2.2. הביטוח ייערך על שם החברה, הבעלים, הנציגות, וקבלני משנה (מכל דרגה).

1.2.3. הביטוח יכלול תקופת תחזוקה בת 24 חודשים.

1.2.4. הביטוח יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים בנספח תיאור ביטוח העבודות של החברה ו/או הקבלן הראשי, המצורף **בנספח ט"ו(1)** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3. **ביטוחי רכב וצמ"ה** - ממועד הפינוי ולמשך כל תקופת ביצוע הפרויקט על החברה ו/או הקבלן הראשי לערוך את הביטוחים להלן:

1.3.1. **ביטוח חובה** כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה.

1.3.2. **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או וציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 500,000 ₪ לכלי רכב ו/או כלי צמ"ה בגין נזק אחד.

1.3.3. **ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים"** לכלל כלי הרכב והציוד המכני ההנדסי המובאים למתחם על ידי הקבלן הראשי ו/או מי מטעם הקבלן הראשי ו/או החברה בקשר עם הפרויקט. על אף האמור לעיל, לחברה ו/או לקבלן הראשי הזכות שלא לערוך ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים" כאמור בסעיף זה, במלואם או בחלקם, אולם האמור בסעיף 8 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.

2. ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי יכללו את ההוראות כדלקמן:

2.1. הוראה בדבר ויתור על זכות המבטח לתחלוף כלפי הבעלים ו/או הנציגות, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

2.2. הוראה לפיה ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי אינם כוללים חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחיד המבוטח ו/או הבאים מטעמם, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.

2.3. הוראה לפיה ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי ראשוניים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הבעלים ו/או הנציגות ו/או המפקח, וכי המבטח מתחייב שלא להעלות כל טענה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.

3. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות המפורטים בסעיף 1 לעיל, הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על החברה, שאינה פוטרת את החברה ממלוא חבות החברה על פי ההסכם ו/או על פי דין. לחברה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי הבעלים ו/או הנציגות בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי.

4. דרישות הביטוח המפורטות במסגרת נספח זה ועריכת ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי בהתאם להן, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של החברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ואין בהן כדי לשחרר את החברה מאחריות כלשהי בגין אובדן או נזק או הפסד, המכוסה או שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי.

5. על החברה ו/או הקבלן הראשי האחריות הבלעדית לשאת במלוא סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי.

6. משך כל התקופות הנקובות בסעיפים 1.1.1 ו-1.2.1 לעיל על החברה לפעול כדלקמן -

6.1. לשלם במלואם ובמועד את דמי הביטוח הנקובים בביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי.

6.2. להאריך את ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי מדי פעם בפעם לפי הצורך.

6.3. לקיים בקפדנות את כל תנאי ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי.

7. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בה כדי להטיל אחריות כלשהי על הבעלים ו/או הנציגות או לצמצם את אחריות החברה על-פי הסכם זה או על פי כל דין.
8. מובהר ומוצהר בזאת, כי על הבעלים ו/או הנציגות לא תוטל כל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי החברה ו/או מי מטעם החברה ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני משנה (לרבות כלי עבודה, מתקני עזר, כלי רכב וציוד מכני הנדסי) למתחם, וכן לנזק אשר לחברה ו/או הקבלן הראשי הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכב והצמ"ה שנערכו בידי החברה כאמור בסעיף 1.3 לעיל, או שלחברה ו/או הקבלן הראשי הייתה הזכות לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה במסגרת ביטוחי הרכב והצמ"ה, ולחברה ו/או הקבלן הראשי לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. על החברה לשפות את הבעלים ו/או הנציגות בגין טענה ו/או תביעה שתופנה כלפי הבעלים ו/או הנציגות בקשר עם האמור בסעיף זה.
9. ככל וביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי לא יערכו במלואם בידי החברה ו/או הקבלן הראשי, לנציגות תהא הזכות (אך לא החובה) לערוך את ביטוחי החברה ו/או הקבלן הראשי תחת החברה, לשלם את דמי הביטוח, לנכות דמי ביטוח אלו מכל סכום שיגיע לחברה בכל זמן שהוא, לגבות את דמי הביטוח האמורים מהחברה בכל דרך אחרת. דין דמי הביטוח כאמור יהיה כדין חוב שיישא ריבית והצמדה.
10. נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.
11. **החברה מאשרת כי דרישות הביטוח במסגרת נספח זה הינן דרישות בסיסיות בלבד, ולקראת הוצאתו לפועל של הפרויקט יורחבו דרישות הביטוח לפי דרישת הבעלים כדי לתת מענה את לחשיפות הפרויקט ולשם הבטחת זכויות הבעלים במסגרתו.**

נספח ט"ו(1) - תיאור ביטוח העבודות הקבלניות של החברה ו/או הקבלן הראשי

ביטוח העבודות הקבלניות שיערך בידי החברה בהתאם להוראות סעיף 1.2 לנספח ט"ו להסכם יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים להלן:

1. פרק 1(1) - נזק רכוש

- 1.1. ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" המכסה אובדן או נזק פיזי ובלתי צפוי שייגרם לעבודות.
- 1.2. סכום הביטוח - ערך העבודות ישקף את מלוא עלות ההקמה של כל שלב, בערכי כינון, לרבות עלות החומרים, הפריטים והציוד הקל אשר אמורים להוות חלק בלתי נפרד מהפרויקט. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על החברה חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בהתאם.
- 1.3. הביטוח לפי הפרק יורחב לכסות אובדן או נזק מפני ו/או בקשר עם המפורט להלן -
 - 1.3.1. כיסוי במלוא ערך העבודות מפני סיכוני רעידת אדמה, נזקי טבע, נזק בזדון, פרעות, שביתות ונזק עקיף מתכנון, חומרים ועבודה לקויים.
 - 1.3.2. כיסוי על בסיס "נזק ראשון" בגין נזק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סמוך השייך לאחד מיחיד המבטח.
 - 1.3.3. כיסוי על בסיס "נזק ראשון" לרכוש המהווה חלק מהפרויקט בעת העברתו (כולל פריקה וטעינה) או בעת אחסונו מחוץ למתחם.
 - 1.3.4. כיסוי על בסיס "נזק ראשון" בגין פינוי הריסות.
 - 1.3.5. כיסוי על בסיס "נזק ראשון" בגין הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים לשם כינון הנזק.
 - 1.3.6. הוצאות על בסיס "נזק ראשון" שייגרמו למבטח בעקבות מקרה הביטוח, כתוצאה משינויים ותוספות הכרחיים שידרשו ע"י הרשויות המוסמכות בתנאי שאלה לא נדרשו על ידן לפני קורות האובדן או הנזק.
 - 1.3.7. כיסוי על בסיס "נזק ראשון" בגין נזק ישיר מתכנון, חומרים ועבודה לקויים.

2. פרק 2(2) - אחריות כלפי צד ג'

- 2.1. ביטוח לכיסוי חבות על פי דין כלפי צדדים שלישיים בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שייגרמו בקשר עם הפרויקט בגבול אחריות הולמים, ובכפוף לסעיף "אחריות צולבת", לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.
- 2.2. הביטוח לפי הפרק לא יכלול חריגים לעניין תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי וחבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי כהגדרתו בפקודת התעבורה, ואשר אין חובה חוקית לבטחו.

3. פרק 3(3) - אחריות מעבידים

ביטוח לכיסוי חבות על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ם-1980, כלפי המועסקים בקשר עם ביצוע העבודות בגין פגיעה גופנית הנגרמת במתחם וסביבתו במשך תקופת הביטוח, תוך כדי ועקב ביצוע הפרויקט, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.